



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

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

Zagreb, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Zagrebačka Županija	10
Grad Dugo Selo	16
Grad Ivanić Grad	24
Grad Jastrebarsko	32
Grad Samobor	41
Grad Sveta Nedelja	49
Grad Sveti Ivan Zelina	57
Grad Velika Gorica	66
Grad Vrbovec	74
Grad Zaprešić	84
Općina Bedenica	94
Općina Bistra	100
Općina Brckovljani	109
Općina Brdovec	116
Općina Dubrava	123
Općina Dubravica	130
Općina Farkaševac	137
Općina Gradec	143
Općina Jakovlje	151
Općina Klinča Sela	158
Općina Kloštar Ivanić	166
Općina Krašić	175
Općina Kravarsko	182
Općina Križ	189
Općina Luka	197
Općina Marija Gorica	204
Općina Orle	211
Općina Pisarovina	217
Općina Pokupsko	226
Općina Preseka	234
Općina Pušća	239
Općina Rakovec	248
Općina Rugvica	254
Općina Stupnik	262
Općina Žumberak	268
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	274
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	276

- Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Zagrebačke županije
- Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Zagrebačke županije na dan 31. prosinca 2014.
- Prilog 3. Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Zagrebačke županije na da 31. prosinca 2014.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/15-10/25
URBROJ: 613-02-03-16-96

Zagreb, 14. siječnja 2016.

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

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Zagrebačke 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 14. 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 Zagrebačke 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 poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11), 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, devet gradova i 25 općina) Zagrebačke županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Zagrebačke županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 5.646.590.605,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 104.427.844,00 kn ili 1,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.681.858.099,00 kn i financijsku imovinu 964.732.506,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Zagrebačke 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)	457.727.712,00	507.985.353,00	515.469.660,00
2.	Građevinski objekti	2.064.205.636,00	4.007.837.928,00	3.797.548.629,00
3.	Imovina u pripremi	232.750.637,00	228.085.162,00	282.833.438,00
4.	Druga imovina	141.221.171,00	107.085.718,00	86.006.372,00
	Ukupno	2.895.905.156,00	4.850.994.161,00	4.681.858.099,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Zagrebačke županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.955.089.005,00 kn ili 67,5 %, a koncem 2014. je manja za 169.136.062,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 81,1 %, zemljište s 11,0 %, imovina u pripremi sa 6,1 % i druga imovina s 1,8 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na Grad Veliku Goricu u iznosu 1.162.739.983,00 kn ili 30,6 %, Grad Samobor u iznosu 999.969.876,00 kn ili 26,3 %, Grad Zaprešić u iznosu 418.390.594,00 kn ili 11,0 % i Grad Svetu Nedjelju u iznosu 202.071.629,00 kn ili 5,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Svete Nedelje u iznosu 63.741.687,00 kn (sportski objekti, dječji vrtić, osnovna škola, mrtvačnice, ceste, kanalizacija, javna rasvjeta, dvorac Kerestinec) i Grada Samobora u iznosu 43.629.533,00 kn (društveni domovi i drugi objekti po mjesnim odborima, mrtvačnice, stambeni objekti, komunalna infrastruktura, sportski i rekreacijski objekti i projektna dokumentacija). U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, nematerijalne imovine i prijevoznih sredstava.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području
Zagrebačke 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.	Zagrebačka županija	23.425.951,00	23.406.791,00	99,9	31.114.333,00	132,9
2.	Grad Dugo Selo	153.025.245,00	152.812.366,00	99,9	153.490.858,00	100,4
3.	Grad Ivanić Grad	156.638.636,00	166.695.647,00	106,4	140.118.303,00	84,1
4.	Grad Jastrebarsko	133.264.829,00	152.562.387,00	114,5	165.915.817,00	108,8
5.	Grad Samobor	296.448.843,00	1.216.014.836,00	410,2	1.135.745.541,00	93,4
6.	Grad Sveta Nedelja	269.421.913,00	274.437.076,00	101,9	284.125.075,00	103,5
7.	Grad Sveti Ivan Zelina	77.979.735,00	74.387.814,00	95,4	52.260.657,00	70,3
8.	Grad Velika Gorica	386.768.072,00	1.293.182.408,00	334,4	1.260.302.893,00	97,5
9.	Grad Vrbovec	95.134.146,00	95.279.022,00	100,2	60.333.129,00	63,3
10.	Grad Zaprešić	538.009.776,00	577.501.505,00	107,3	576.534.077,00	99,8
11.	Općina Bedenica	17.280.880,00	16.919.148,00	97,9	16.840.820,00	99,5
12.	Općina Bistra	37.723.702,00	36.324.241,00	96,3	36.426.490,00	100,3
13.	Općina Brckovljani	25.761.434,00	25.766.450,00	100,0	25.760.326,00	100,0
14.	Općina Brdovec	50.879.452,00	53.541.132,00	105,2	54.477.382,00	101,7
15.	Općina Dubrava	12.502.131,00	12.716.560,00	101,7	8.860.688,00	69,7
16.	Općina Dubravica	11.842.017,00	11.346.721,00	95,8	11.379.383,00	100,3
17.	Općina Farkaševac	6.945.259,00	8.974.737,00	129,2	8.763.081,00	97,6
18.	Općina Gradec	13.487.984,00	13.660.769,00	101,3	11.072.884,00	81,1
19.	Općina Jakovlje	28.171.705,00	26.838.732,00	95,3	29.527.898,00	110,0
20.	Općina Klinča Sela	30.493.011,00	34.164.934,00	112,0	33.518.667,00	98,1
21.	Općina Kloštar Ivanić	42.959.045,00	44.319.768,00	103,2	46.666.473,00	105,3
22.	Općina Krašić	26.184.123,00	25.562.443,00	97,6	25.487.149,00	99,7
23.	Općina Kravarsko	47.087.652,00	44.311.391,00	94,1	42.067.768,00	94,9
24.	Općina Križ	66.653.472,00	65.029.103,00	97,6	69.123.853,00	106,3
25.	Općina Luka	16.392.200,00	15.764.449,00	96,2	14.711.270,00	93,3
26.	Općina Marija Gorica	47.045.776,00	50.270.387,00	106,9	51.475.941,00	102,4
27.	Općina Orle	15.964.296,00	15.634.621,00	97,9	14.313.937,00	91,6
28.	Općina Pisarovina	37.220.699,00	47.866.882,00	128,6	49.346.473,00	103,1
29.	Općina Pokupsko	72.314.432,00	70.291.355,00	97,2	68.495.863,00	97,4
30.	Općina Preseka	5.952.425,00	4.810.394,00	80,8	4.689.540,00	97,5
31.	Općina Pušća	31.142.552,00	30.887.441,00	99,2	30.935.504,00	100,2
32.	Općina Rakovec	12.595.381,00	12.224.846,00	97,1	11.732.188,00	96,0
33.	Općina Rugvica	42.488.877,00	93.309.771,00	219,6	93.963.431,00	100,7
34.	Općina Stupnik	43.910.959,00	41.816.573,00	95,2	40.507.657,00	96,9
35.	Općina Žumberak	22.788.546,00	22.361.461,00	98,1	21.772.750,00	97,4
	Ukupno	2.895.905.156,00	4.850.994.161,00	167,5	4.681.858.099,00	96,5

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Zagrebačke županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Velike Gorice sudjeluje sa 26,9 %, Grada Samobora 24,3 %, Grada Zaprešića 12,3 % i Grada Svete Nedelje 6,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 30,4 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Zagrebačke županije za 2012. su ostvareni u iznosu 1.308.826.271,00 kn, za 2013. u iznosu 1.373.904.485,00 kn i za 2014. u iznosu 1.357.503.140,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 1,6 % za 2013. i 1,2 % 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 Zagrebačke 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 Zagrebačke županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	2.997.846,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	4.474.298,00	4.367.440,00	4.977.419,00
3.	Prodaja stanova	0,00	14.220,00	6.960,00
4.	Najam stanova	343.265,00	373.512,00	391.194,00
5.	Prodaja zemljišta	6.517.376,00	16.994.661,00	6.856.455,00
6.	Zakup zemljišta	69.456,00	138.307,00	176.275,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	0,00	0,00	3.791.249,00
	Ukupno	14.402.241,00	21.888.140,00	16.199.552,00

Lokalne jedinice Zagrebačke županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više u odnosu na 2012. za 7.485.899,00 kn ili 52,0 %, a u 2014. manje za 5.688.588,00 kn ili 26,0 % u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Zagrebačke 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 Zagrebačke 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.	Zagrebačka županija	7	21 604	0	0	61 616
2.	Grad Dugo Selo	20	2 813	6	258	812 712
3.	Grad Ivanić Grad	37	15 130	10	337	1 406 541
4.	Grad Jastrebarsko	17	6 618	7	417	-
5.	Grad Samobor	109	22 657	43	1 870	1 817 617
6.	Grad Sveta Nedelja	52	4 809	6	320	54 022
7.	Grad Sveti Ivan Zelina	33	4 678	1	46	71 138
8.	Grad Velika Gorica	153	3 881	159	7 047	270 546
9.	Grad Vrbovec	77	16 384	9	935	105 867
10.	Grad Zaprešić	30	4 697	18	710	145 163
11.	Općina Bedenica	4	520	0	0	22 800
12.	Općina Bistra	14	3 202	0	0	214 073
13.	Općina Brckovljani	7	1 269	0	0	1 206 321
14.	Općina Brdovec	25	4 598	1	68	84 021
15.	Općina Dubrava	17	2 347	1	61	21 076
16.	Općina Dubravica	10	1 070	0	0	15 067
17.	Općina Farkaševac	25	2 656	0	0	26 208
18.	Općina Gradec	12	2 702	3	159	7 574
19.	Općina Jakovlje	11	2 421	0	0	82 782
20.	Općina Klinča Sela	20	2 168	0	0	71 072
21.	Općina Kloštar Ivanić	27	3 085	1	55	98 260
22.	Općina Krašić	7	740	3	117	-
23.	Općina Kravarsko	11	2 765	0	0	15 839
24.	Općina Križ	40	2 166	1	135	203 363
25.	Općina Luka	9	1 324	0	0	2 635
26.	Općina Marija Gorica	11	1 816	0	0	11 819
27.	Općina Orle	9	494	0	0	-
28.	Općina Pisarovina	19	4 068	1	48	517 425
29.	Općina Pokupsko	25	4 010	0	0	22 911
30.	Općina Preseka	4	510	0	0	3 226
31.	Općina Pušća	9	2 389	0	0	56 104
32.	Općina Rakovec	4	452	0	0	12 037
33.	Općina Rugvica	20	4 126	0	0	306 619
34.	Općina Stupnik	4	1 115	0	0	1 736
35.	Općina Žumberak	4	475	8	430	1 226
	Ukupno	883	155 759	278	13 013	7 749 416

Grad Jastrebarsko, Općina Krašić i Općina Orle ne raspolažu podacima o površini zemljišta kojom bi trebali upravljati i raspolagati.

Zagrebačka županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Zagrebačka županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Zagrebačke županije je 3 060,35 km², a prema indeksu razvijenosti razvrstana je u treću skupinu jedinica područne (regionalne) samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13). Obuhvaća devet gradova i 25 općina sa 317 606 stanovnika, od kojih je osam općina razvrstano u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske, tri grada i 15 općina razvrstane su u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske, a ostalih šest gradova i dvije općine u četvrtu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 182.396.803,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 17.832.205,00 kn ili 10,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 31.114.333,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 151.282.470,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Zagrebačke 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)	8.087.755,00	8.087.755,00	8.087.755,00
2.	Građevinski objekti	13.427.785,00	13.163.588,00	19.792.654,00
3.	Druga imovina	1.910.411,00	2.155.448,00	3.233.924,00
	Ukupno	23.425.951,00	23.406.791,00	31.114.333,00

Vrijednost nefinancijske imovine Zagrebačke županije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 19.160,00 kn dok je koncem 2014. veća za 7.707.542,00 kn ili 32,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 31.114.333,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 63,6 %, zemljište sa 26,0 % i druga imovina s 10,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne zgrade za potrebe rada službi i tijela Zagrebačke županije, ureda državne uprave i ministarstava, te županijske uprave za ceste. U odnosu na prethodnu godinu vrijednost građevinskih objekata je veća za 6.629.066,00 kn, što je posljedica evidentiranja poslovne zgrade procijenjene vrijednosti 6.893.263,00 kn i obračuna ispravka vrijednosti za 2014. u iznosu 264.197,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 290.217.916,00 kn. Od 2012. do 2014. Zagrebačka županija nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Prema podacima Zagrebačke županije (iz pomoćne evidencije - popis nekretnina u vlasništvu Zagrebačke županije), koncem 2014. raspolaže sa sedam poslovnih prostora i zemljištem površine 61 616 m².

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

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Zagrebačke 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	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	21 604	21 604	21 604
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	61 616	61 616	61 616

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Zagrebačke županije na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 8.087.755,00 kn te građevinskih objekata, koji se u cijelosti odnose na sadašnju vrijednost poslovnih objekata u iznosu 19.792.654,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su u ranijim godinama obavljena na temelju ugovora o kupoprodajama nekretnina i ugovora o reguliranju međusobnih prava u vezi prijenosa prava vlasništva na nekretnini, te na nekretninu za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U 2014. je izvršena procjena vrijednosti poslovne zgrade u Gradu Ivanić-Gradu koja je u vlasništvu Zagrebačke županije. Procjenu vrijednosti je obavilo povjerenstvo koje je osnovala Zagrebačka županija, a vrijednost nekretnine u iznosu 6.893.263,00 kn je utvrđena primjenom prosječne vrijednosti kvadratnog metra na temelju podataka iz Informacijskog sustava Porezne uprave.

U svrhu utvrđivanja svih nekretnina u vlasništvu i njihovog evidentiranja u poslovne knjige, Zagrebačka županija je tijekom 2013. i 2014. dopisima zatražila očitovanja Općinskih sudova i katastra. Zagrebačka županija je sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju u poslovnim knjigama pristupila sustavno te procjenjuje da je veći dio vlasništva i posjeda imovine uredila.

Na temelju odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama, poslovnim udjelima i dionicama (iz veljače 2015.), u ožujku 2015. osnovano je povjerenstvo za upravljanje imovinom Zagrebačke županije. Zadatak povjerenstva je izrada godišnjeg plana upravljanja i upravljanja nekretninama, utvrditi sve nekretnine u vlasništvu Zagrebačke županije, za nekretnine koje nisu procijenjene, procijeniti njihovu vrijednost te ih upisati u poslovne knjige. Također je zadatak povjerenstva utvrditi jesu li sve nekretnine upisane u zemljišne knjige i katastar, te ukoliko nisu, pokrenuti postupak upisa, utvrđivanje registra svih nekretnina u vlasništvu i utvrđivanje hodograma aktivnosti za ažuriranje registra svih nekretnina u vlasništvu Županije.

Poslovna zgrada čija je vrijednost evidentirana u poslovnim knjigama Županije, a koju Zagrebačka županija koristi za poslove iz svojeg samoupravnog i upravnog djelokruga, je u izvanknjižnom vlasništvu. Postupak uknjižbe je u tijeku. Prema evidenciji – popis nekretnina u vlasništvu Zagrebačke županije, Županija je vlasnik ili suvlasnik u 1/2 dijela ili izvanknjižni vlasnik sedam poslovnih prostora (zgrada) od kojih je vrijednost tri poslovna prostora (za dva poslovna prostora je Županija upisana kao vlasnik, a u jednom poslovnom prostoru je izvanknjižni vlasnik) evidentirana u poslovnim knjigama Županije. Županija je upisana u zemljišnim knjigama kao vlasnik nekretnina odnosno poslovnih prostora koje koristi Dom zdravlja Zagrebačke županije za obavljanje zdravstvene djelatnosti. Prema odredbama članka 180. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (Narodne novine 75/93, 11/94 i 55/96) društvena sredstva na kojima pravo raspolaganja imaju zdravstvene ustanove, postaju sredstva zdravstvene ustanove koja preuzima sredstva, prava, obveze i djelatnike. Zadatak povjerenstva za upravljanje imovinom Zagrebačke županije je utvrđivanje imovinsko-pravnih odnosa između Županije i Doma zdravlja Zagrebačke županije.

Prema podacima Županije, na nekretninama nema upisanih hipoteka. Županija ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske. Od srpnja 2012. vodi se parnični postupak radi utvrđivanja prava suvlasništva 1/4 dijela nekretnine u Ivanić-Gradu.

Nekretninu koristi Zagrebačka županija, ured državne uprave, Ministarstvo financija, Ministarstvo poljoprivrede i Ministarstvo zdravlja. Tužitelj je Republika Hrvatska, Ministarstvo financija. Postupak je u tijeku.

Zagrebačka županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Također, Zagrebačka županija je počela s ustrojavanjem Registra nekretnina u kojeg se unose podaci o nekretninama (šifra, naziv nekretnine, adresa i mjesto nekretnine, funkcija nekretnine, status vlasništva i vlasnik nekretnine, način stjecanja, namjena nekretnine, vrsta nekretnine, katastarska čestica, broj zemljišno-knjižnog uložka i ostali zemljišno-knjižni podaci, podaci o korisnicima nekretnina, vrijednost nekretnina), te je u tijeku unošenje podataka koji se odnose na režijske i druge troškove za svaku nekretninu u vlasništvu Zagrebačke županije.

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

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje poduzimanje aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Zagrebačka županija upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati, financijskim izvještajima iskazati, te popisom imovine i obveza obuhvatiti svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje.

- 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 Zagrebačke županije; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Zagrebačka županija za promatrano razdoblje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. U prosincu 2015. Županija je donijela Strategiju upravljanja nekretninama Zagrebačke županije u razdoblju od 2016. do 2020. i Plan upravljanja nekretninama Zagrebačke županije za 2016.

Zagrebačka županija od 2012. do 2014. nije davala poslovne prostore u zakup i nije prodavala zemljište. Istovremeno je koristila poslovne prostore drugih subjekata.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđuju se i aktima Zagrebačke županije odnosno Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama, poslovnim udjelima i dionicama, koju je skupština donijela u veljači 2015. Navedenom odlukom su određeni uvjeti i postupci davanja nekretnina u zakup, kupoprodaje nekretnina, darovanje nekretnina, zamjene nekretnina i drugi oblici raspolaganja (suvlasnička zajednica, služnost, pravo građenja, založno pravo).

Određena je mogućnost dodjele na korištenje nekretnina bez naknade, a prije kupnje nekretnine u korist Županije potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine koja se namjerava kupiti. Navedenim aktom nije reguliran način, uvjeti i postupci u slučaju primanja nekretnina u zakup, a kod stjecanja nekretnina (kupnja, zamjena, građenje, zakup i drugo) nije regulirana obveza sastavljanja analize kako bi se utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) povoljniji.

Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju imovinom objavljuju se u službenom glasilu.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Također se predlaže regulirati način, uvjete i postupke u slučaju primanja nekretnina u zakup, te propisati obvezu sastavljanja analize ekonomske isplativosti prije stjecanja nekretnina.

Donošenjem navedenih dokumenata Zagrebačka županija bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine 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**

Zagrebačka županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 21 604 m² i zemljištem površine 61 616 m². Zagrebačka županija je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, te je ustrojila evidenciju o ostvarenim rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Zagrebačka županija do konca 2014. nije upravljala i raspolagala poslovnim prostorima i zemljištem na način da ih je davala u zakup ili prodavala te od 2012. do 2014. nije ostvarivala prihode od upravljanja i raspolaganja navedenim nekretninama. U isto vrijeme je ostvarila rashode za zakup poslovnih prostora u iznosu 11.765.432,00 kn (od čega se na zakupninu odnosi 8.075.804,00 kn, a na režijske troškove 3.689.628,00 kn), koji se odnose na zakup prostora za smještaj upravnih odjela i archive Županije.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Zagrebačka županija za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog i upravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 1 072 m², poslovni prostor površine 4 950 m² koristi županijska uprava za ceste, poslovni prostor površine 2 490 m² koriste tijela državne uprave, a četiri poslovna prostora ukupne površine 13 092 m² koriste domovi zdravlja Zagrebačke županije na četiri lokacije (Krašić, Jastrebarsko, Pisarovina i Donja Zdenčina). U vezi korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Županije, sa županijskom upravom za ceste i tijelima državne uprave su zaključeni ugovori o reguliranju međusobnih prava i obveza.

Prema navodima, Županija ne raspolaže odgovarajućim vlastitim poslovnim prostorom za navedene potrebe te je s pravnim osobama zaključila ugovore o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 1 436,31 m² po ukupnoj cijeni u iznosu 14.677,10 EUR mjesečno. Prije uzimanja u zakup nije sastavljena analiza ekonomske isplativosti navedenog oblika rješavanja smještaja za obavljanje djelatnosti Županije.

Uz navedeno, Županija koristi poslovne prostore bez naknade na području Grada Vrbovca za smještaj arhive, te Grada Zaprešića, Grada Sveti Ivan Zelina i Grada Sveta Nedelja za potrebe obavljanja poslova iz djelokruga Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša. Za korištenje navedenih poslovnih prostora Županija podmiruje mjesečne režijske troškove.

Državni ured za reviziju predlaže prije uzimanja u zakup sastaviti analizu ekonomske isplativosti navedenog oblika u odnosu na druge načine rješavanja smještaja za obavljanje djelatnosti Županije.

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

Koncem 2014. Zagrebačka županija je imala 163 zaposlenika (160 u upravnim odjelima i tri dužnosnika) i 12 polaznika osposobljavanja bez zasnivanja radnog odnosa. Prema pravilniku o unutarnjem redu upravnih tijela Zagrebačke županije, poslovi upravljanja i raspolaganja obavljaju se u okviru Stručne službe župana, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i javnu nabavu. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju dva zaposlenika, a odluke donosi Župan odnosno Županijska skupština u okviru svoje nadležnosti. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti. U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Zagrebačka županija je ustrojila Ured za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. Strateškim planom unutarnje revizije za razdoblje 2015-2017., planirano je obavljanje revizije upravljanja imovinom.

Grad Dugo Selo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Dugo Selo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 53,94 km², a obuhvaća jedanaest naselja sa 17 466 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 165.618.112,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 727.327,00 kn ili 0,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 153.490.858,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.127.254,00 kn.

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

Tablica broj 7

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Dugo Selo 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)	55.449.818,00	54.936.316,00	55.663.784,00
2.	Građevinski objekti	95.949.091,00	96.204.559,00	96.145.045,00
3.	Druga imovina	1.626.336,00	1.671.491,00	1.682.029,00
	Ukupno	153.025.245,00	152.812.366,00	153.490.858,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Dugo Selo koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 212.879,00 kn ili 0,1 % dok je koncem 2014. veća za 678.492,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 153.490.858,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,6 %, zemljište s 36,3 % i druga imovina s 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgrade obrazovnih i znanstvenih institucija, sportske dvorane i rekreacijske objekte i druge građevinske objekte. Druga imovina se odnosi na vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjiga, umjetničkih djela i ostale izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 41.858.538,00 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 36.503,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	2.997.846,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	36.969,00	11.264,00	30.463,00
3.	Najam stanova	6.880,00	5.860,00	6.040,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	761.804,00	0,00
	Ukupno prihodi	3.041.695,00	778.928,00	36.503,00

Grad Dugo Selo je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 3.857.126,00 kn.

Prema podacima Grada Dugo Selo, (analitička knjigovodstvena evidencija) na koncu 2014. Grad raspolaže s 20 poslovnih prostora, šest stanova i 812 712 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Dugo Selo 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	20	20	20
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 813	2 813	2 813
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	258	258	258
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	806 238	806 320	812 712

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Dugo Selo na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 55.663.784,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 96.145.045,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 24.180.628,00 kn ili 25,2 %.

Grad u poslovnim knjigama nema evidentirane sve nekretnine. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Dugo Selo kao jedinice lokalne samouprave, darovanja, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada odnosno prostora i zemljišta (upravna zgrada Grada upisana je u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada, dok u poslovnim knjigama nije evidentirana). Za stanove u stambenim objektima nije provedeno etažiranje te ih Grad nema evidentirane u zemljišnim ni poslovnim knjigama, osim stana koji se bespravno koristi, koji je bez vrijednosti evidentiran u poslovnim knjigama Grada. Također, Grad je u 2012. prenio prava vlasništva 849 m² zemljišta bez naknade u korist Republike Hrvatske, a u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa radi formiranja građevne čestice za rekonstrukciju postojećeg i dogradnju 2. kolosijeka pruge Dugo Selo – Križevci. U zemljišnim knjigama je proveden upis vlasništva u skladu s ugovorom o prijenosu vlasništva u korist Republike Hrvatske, ali u poslovnim knjigama nije evidentirano smanjenje vrijednosti zemljišta. Grad je u 2013. radi formiranja nove građevinske čestice prodao zemljište površine 1 628 m² u vrijednosti 232.804,00 kn. Nakon spajanja čestica kupac je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik, dok je u poslovnim knjigama odnosno u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine umanjena površina zemljišta. Umanjenje vrijednosti zemljišta nije evidentirano jer je navedeno zemljište evidentirano bez vrijednosti. Iz navedenog je vidljivo da Grad Dugo Selo nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete u ranijim godinama. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Na nekretninama u vlasništvu Grada kč.br. 350/2 i 350/3 upisane u zk.ul br. 2422 k.o. Dugo Selo upisano je 2001. založno pravo u korist u korist Zagrebačke banke na iznos 1.564.270 EUR. Koncem 2014. kredit je otplaćen te je u vrijeme obavljanja revizije pokrenut postupak brisanja hipoteke na navedenim nekretninama. Grad vodi šest sudskih postupaka vezanih uz nekretnine.

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

Grad Dugo Selo je započeo sa ustrojavanjem evidencije nekretnina kao podlogom za unošenje podataka u registar imovine, koji još nije ustrojen. Unos podataka u navedenu evidenciju Grad provodi na više načina: fizička provjera na terenu, popis zatečenog stanja, te podaci Državne geodetske uprave odnosno usporedbom popisa katastarskih čestica na kojima je kao nositelj bilo kakvih prava upisan Grad (usporedbe sa stanjem u zemljišnim knjigama). Postupci rješavanja imovinsko pravnih odnosa na nekretninama se obavljaju prema iskazanoj potrebi.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Dugo Selo upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Nadalje se predlaže kontinuirano provoditi aktivnosti vezano uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjenu imovine i evidentiranje u poslovne knjige, te usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Dugo Selo, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom ali provodi aktivnosti na ustrojavanju registra nekretnina kako bi se stekli preduvjeti za izradu strategije upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom.

Grad Dugo Selo je od 2012. do 2014. davao u zakup i prodavao poslovne prostore, davao u najam stanove te prodavao zemljište. Navedeni prihodi su ostvareni na temelju pojedinačnih odluka, jer Grad nije internim aktima normativno uredio postupke, uvjete, način stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. Pojedinačne odluke tijela Grada se objavljuju u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

Gradsko vijeće je 17. rujna 2015. donijelo Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela i Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Spomenutim odlukama normativno su uređeni uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada (prodaja nekretnina, razvrstavanje suvlasničke zajednice, zakup zemljišta, zasnivanje stvarnih služnosti, osnivanje prava zaloge na nekretnini, osnivanje i prijenos prava građenja, kupnja nekretnina za korist Grada, zamjena nekretnina), davanje u zakup poslovnih prostora, zasnivanje i prestanak zakupa te uvjeti i način kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Grad Dugo Selo nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu gradonačelnika upućeno gradskom vijeću sadrži podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

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 Dugo Selo, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje se predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Dugo Selo je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 20 poslovnih prostora površine 2 813 m², šest stanova površine 258 m² i 812 712 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju za sve nekretnine i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od prodaje poslovnih prostora u iznosu 2.997.846,00 kn, zakupa poslovnih prostora u iznosu 78.696,00 kn, najma stanova u iznosu 18.780,00 kn te prodaje zemljišta u iznosu 761.804,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 742.966,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 668,64 m², devet poslovnih prostora površine 1 084,36 m² koriste tijela državne uprave, proračunski korisnici Grada, druge jedinice lokalne samouprave, ured državne uprave Zagrebačke županije i državno odvjetništvo i trgovačka društva u vlasništvu Grada, šest poslovnih prostora površine 512 m² koriste udruge, dva poslovna prostora površine 220,29 m² dano je u zakup drugim subjektima. Dva poslovna prostora površine 327,50 m² su izvan uporabe. Grad ne poduzima aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u uporabu (projekti, elaborati, građevinske dozvole i drugo).

Grad je sa korisnicima devet poslovnih prostora (koje koriste tijela državne uprave, proračunski korisnici Grada, druge jedinice lokalne samouprave, ured državne uprave zagrebačke županije i državno odvjetništvo) tijekom obavljanja revizije zaključio sporazume o korištenju kojima su utvrđena međusobna prava i obveze. Korisnici plaćaju režijske troškove.

Tijekom 2014. u zakupu su bila dva poslovna prostora ukupne površine 220,29 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 30.463,00 kn na temelju zaključenih ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Poslovni prostori se koriste za obavljanje trgovačke i ugostiteljske djelatnosti. Ugovori o zakupu su zaključeni tijekom 2012. i 2014. na rok pet godina. Mjesečna zakupnina iznosi 750,00 kn i 321 EUR.

Šest poslovnih prostora površine 512 m² koristi osam udruga bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Na temelju zaključka gradonačelnika s udrugama su zaključeni ugovori o korištenju prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

Grad je početkom 2012. imao 22 poslovna prostora. Tijekom 2012. prodana su dva poslovna prostora površine 312,34 m² u vrijednosti 2.997.846,00 kn. Odluku o prodaji i početnoj cijeni nekretnina donijelo je gradsko vijeće. Početna cijena je određena prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo.

Poslovni prostori su prodani nakon provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Koncem 2014. Grad Dugo Selo raspolaže sa šest stanova ukupne površine 258 m² od kojih pet koriste zaštićeni najmpoprinci, a jedan stan bespravno koristi fizička osoba koja ima status branitelja. Grad ne poduzima dostatne aktivnosti za rješavanje opisanog načina korištenja stana.

U promatranom razdoblju ostvareni su prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 761.804,00 kn. Odnose se na prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni površine 6 529 m² po cijeni 528.849,00 kn (odnosno 81,00 kn/m²) te prodaju zemljišta površine 1628 m² po cijeni 232.804,00 kn (odnosno 143,00 kn/m²) radi formiranja nove građevinske čestice. Procjene vrijednosti zemljišta obavljali su stalni sudski vještaci za graditeljstvo. Za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni proveden je javni natječaj. S kupcima su zaključeni ugovori o kupoprodaji, kupci su obveze podmirili te su upisani kao zemljišno-knjižni vlasnici.

Tijekom 2013. i 2014. Grad Dugo Selo je ostvario rashode za nabavu zemljišta u iznosu 742.966,00 kn. Vrijednosno najznačajnija nabava se odnosi na kupnju 6 112 m² građevinskog zemljišta u 2014. od fizičkih i jedne pravne osobe radi izgradnje javne prometnice. Vrijednost zemljišta je iznosila 724.266,00 kn i evidentirana je u poslovnim knjigama. Grad je obvezu podmirio i u zemljišnim knjigama je upisan kao vlasnik.

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

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

Na koncu 2014. Grad Dugo Selo je imao 25 zaposlenika (23 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) i dva polaznika stručnog osposobljavanja 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 upravnih tijela Grada Dugog Sela, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Grad Ivanić Grad

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ivanić Grad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 173,72 km², a obuhvaća 19 naselja sa 14 548 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 191.725.100,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 26.432.210,00 kn ili 12,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 140.118.303,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 51.606.797,00 kn.

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

Tablica broj 10

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	18.968.517,00	18.968.517,00	19.237.774,00
2.	Građevinski objekti	109.010.191,00	121.859.236,00	95.508.646,00
3.	Imovina u pripremi	19.708.554,00	21.141.318,00	22.240.224,00
4.	Druga imovina	8.951.374,00	4.726.578,00	3.131.659,00
	Ukupno	156.638.636,00	166.695.649,00	140.118.303,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ivanić Grada koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.057.013,00 kn ili 6,4 % te koncem 2014. manja za 26.577.346,00 kn ili 15,9 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 140.118.303,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 68,2 %, zemljište s 13,7 %, imovina u pripremi sa 15,9 % i druga imovina sa 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na stambene i poslovne objekte (starogradska vijećnica - upravna zgrada Grada, ulaganje u krov na dječjem vrtiću, sportske dvorane, rekreacijske objekte, zgrade kulturnih institucija), ceste, plinovod, vodovod i kanalizacija). Imovina u pripremi se odnosi na poslovne objekte, izgradnju cesta i nogostupa i projektnu dokumentaciju u izradi. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela, ulaganja u računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 50.247.651,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova, te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 859.406,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	387.969,00	342.393,00	166.253,00
2.	Najam stanova	2.268,00	2.268,00	2.268,00
3.	Prodaja zemljišta	1.120.171,00	874.658,00	690.885,00
	Ukupno prihodi	1.510.408,00	1.219.319,00	859.406,00

Grad Ivanić Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 3.589.133,00 kn.

Prema podacima Grada Ivanić Grada, (iz gradske odluke o načinu upravljanja i održavanju objekata u javnoj funkciji) na koncu 2014. Grad raspolaže sa 37 poslovnih prostora, deset stanova te 1 406 541 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 12

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	37	37	37
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	15 130	15 130	15 130
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	10	10	10
2.	Površina stanova u m ²	337	337	337
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	1 406 541

Grad za 2012. i 2013. ne raspolaže podacima o površini zemljišta.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Grada Ivanić Grad na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 19.237.774,00 kn te građevinskih objekata (stambenih, poslovnih, infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata) u iznosu 95.508.646,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 43.497.440,00 kn ili 45,5 %.

Grad u poslovnim knjigama nema evidentirane sve nekretnine. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Ivanić Grada. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (zemljišta, nerazvrstane ceste, građevinski objekti). Grad Ivanić Grad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Prema pomoćnoj evidenciji - pregled razvrstanih građevinskih zemljišta Grada Ivanić Grad, Grad raspolaže s ukupno 1 406 541 m² građevinskog zemljišta vrijednosti 64.987.544,00 kn dok je u poslovnim knjigama vrijednost građevinskog zemljišta evidentirana u iznosu 19.237.774,00 kn. Grad Ivanić Grad je u ranijem razdoblju započeo s provođenjem aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, utvrđivanju imovine, procjene vrijednosti te na evidentiranju u poslovnim knjigama. U zemljišnim knjigama postoje nekretnine koje su u vlasništvu Grada ali su još upisane kao društveno vlasništvo i u tijeku je postupak brisanja društvenog vlasništva i uknjižba prava vlasništva Grada. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige. Grad Ivanić Grad nema informaciju o procijenjenom postotku upisanih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine, te o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru.

Grad Ivanić Grad je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim za zemljište za koje u analitičkoj evidenciji nema podataka o količini odnosno površini u m².

Grad Ivanić Grad je započeo s ustrojavanjem registra nekretnina s opisanom namjenom (put, cesta, ulica, livada, oranica, dol, ribnjak, kuća, tržnica, park, dvor, bara, močvara, zemljište, šuma, sajmište, zgrada, stan, voćnjak parkiralište). U registru su odvojene katastarske općine.

Ostali podaci o nekretninama (po katastarskim općinama) nisu sistematizirani na način da je pobrojano koliko se od ukupno registriranih nekretnina u vlasništvu Grada odnosi na stanove, poslovne prostore, zemljišta, ceste i drugu imovinu iz registra. Također, registar ne sadrži podatke o vrijednosti nekretnina, te o stvarnim pravima na evidentiranim nekretninama, a za neke nekretnine se navodi da su u društvenom vlasništvu. Nije ustrojena evidencija o poduzetim postupcima uknjižbe te postupcima u tijeku pred nadležnim sudovima.

S obzirom da registar nekretnina ne sadrži podatke o vrijednosti nekretnina, nije programski povezan s poslovnim knjigama, te nije moguće usporediti podatke o nekretninama s poslovnim knjigama.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen popis imovine i obveza što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. U vrijeme obavljanja revizije, u svibnju 2015., gradonačelnik je donio odluku o popisu i osnivanju povjerenstva za popis. Odlukom je utvrđena obveza utvrđenja popisa imovine Grada Ivanić Grada, mjerenja nekretnina i usklađenja stanja nekretnina sa stvarnim stanjem.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Ivanić Grada nisu upisane hipoteke, te se ne vode sudski i upravni postupci vezane uz nekretnine. Na temelju zahtjeva, Gradu Ivanić Grad je u 2007. darovano zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje poduzetničke zone ukupne površine 217 884 m² vrijednosti 4.819.900,00 kn. Za dio čestica darovanog zemljišta Grad je uknjižen kao vlasnik, a za dio je postupak upisa u zemljišne knjige u tijeku. Vrijednost darovanog zemljišta nije evidentirana u poslovnim knjigama.

Također su Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom upućeni zahtjevi u ranijim godinama za uređenje imovinsko-pravnih odnosa za potrebe Aerokluba i izgradnju skloništa za životinje (državno poljoprivredno zemljište). Postupci rješavanja su u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i obveza, utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Ivanić Grad 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. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom), te ga programski povezati s knjigovodstvenim evidencijama kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige, te usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Ivanić Grad nije donio strategiju i plan upravljanja imovinom za 2014. i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje. Nekretnine su klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni), - Odlukom o načinu upravljanja i održavanju objekata u javnoj funkciji. Baza podataka o kupoprodajnim cijenama na području Grada prema Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina nije ustrojena. Prema prijedlogu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, na razini Županije i velikih gradova trebaju se formirati procjeniteljska povjerenstva te zbirka kupoprodajnih cijena.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Ivanić Grad odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Ivanić Grada, Odlukom o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Grada Ivanić Grada, te Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Ivanić Grada. Navedeni interni akti doneseni su tijekom 2013. i 2014.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Ivanić Grada uređuje se postupak, uvjeti i mjerila za otuđenje i stjecanje nekretnina u vlasništvu Grada ili kojima Grad upravlja po posebnim propisima i to posebice za prodaju i zamjenu nekretnina, zasnivanje prava zaloge, zasnivanje služnosti i prava građenja, osnivanje i prestanak svojstva javnog dobra na nekretninama te davanje u zakup i na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje privremenih objekata.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Grada Ivanić Grada utvrđuju se uvjeti za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, elementi javnog natječaja, bitni sastojci ugovora o zakupu, zone za obračun i najniži iznos zakupnine po m². Također su određeni uvjeti davanja poslovnih prostora trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, te ustanovama i proračunskim korisnicima Grada. U navedenim slučajevima, poslovni prostori se daju u zakup na temelju odluke Grada bez javnog natječaja, mjesečna zakupnina iznosi 1,00 kn/m², zakupnici su dužni podmirivati troškove redovitog održavanja i režijske troškove, a rok zakupa je do pet godina.

Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Ivanić Grada, donesena je u srpnju 2014. Odlukom su propisani uvjeti i mjerila, postupci i tijela za davanje stana u vlasništvu Grada u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana ili dijela stana. Prihodi od najma stanova koje je Grad ostvario u promatranom razdoblju, ostvareni su na temelju ugovora zaključenih o najmu stanova u ranijem razdoblju, a zaključeni su na temelju Odluke o najmu stana iz 1997. i Odluke o obračunavanju iznosa slobodno ugovorene najamnine za stan u vlasništvu Grada Ivanić-Grada iz 2012.

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

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

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Ivanić Grad je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 37 poslovnih prostora površine 15 130 m², deset stanova površine 337 m² i građevinskim zemljištem površine 1 406 541 m². Odlukom o načinu upravljanja i održavanja objekata u javnoj funkciji iz 2010., Grad je objekte u javnoj funkciji razvrstao u nekretnine koje se koriste za obavljanje općih i javnih poslova, društvene domove i sportske objekte. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 896.615,00 kn, najma stanova u iznosu 6.804,00 kn, te od prodaje zemljišta u iznosu 2.685.714,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta, poslovnih prostora ili stanova.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 896.615,00 kn. Od ukupno 37 poslovnih prostora površine 15 130 m² kojima Grad Ivanić Grad raspolaže koncem 2014., jedan poslovni prostor površine 1 031 m² Grad koristi za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, tri poslovna prostora površine 450 m² uz zakupninu koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada, (međusobna prava i obveze su ugovorene) poslovni prostor površine 826 m² koristi pet političkih stranaka uz plaćanje zakupnine, sedam udruga koristi poslovne prostore površine 4 843 m² (od kojih pet udruga bez plaćanja zakupnine), dva poslovna prostora površine 818 m² su dana u zakup drugim subjektima, a 23 poslovna prostora površine 7 162 m² su izvan uporabe.

Poslovni prostor površine 826 m² na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora koristi pet političkih stranaka. Mjesečna zakupnina iznosi 160,00 kn. Poslovni prostor je dan u zakup političkim strankama bez prethodno provedenog javnog natječaja. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Pet udruga koristi poslovne prostore površine 3 481 m² bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Grad je s udrugama zaključio ugovore o korištenju prostora. Također, Grad je dva poslovna prostora dao u zakup dvjema udrugama uz plaćanje zakupnine, ali bez provedenog javnog natječaja. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Tijekom 2014. u zakupu su bila dva poslovna prostora ukupne površine 818 m². Ugovori su zaključeni tijekom 2012. i 2013. nakon provedenih postupaka prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odlukom o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Grada Ivanić Grada. Mjesečna zakupnina iznosi od 1.110,00 kn do 2.073,00 kn.

Od ukupno 23 poslovna prostora koja su izvan uporabe zbog neuvjetovanosti, najveći poslovni prostor površine 1 235 m² se odnosi na Kundekovu kuću. Prema navodima, Grad namjerava u skladu s financijskim mogućnostima postepeno ulagati u obnovu poslovnih prostora.

Početakom 2012. Grad je raspolagao sa 12 stanova. Za dva stana su u 1998. zaključeni ugovori o najmu stanova sa fizičkim osobama, a koje su nekretnine u međuvremenu postale vlasništvo Republike Hrvatske jer su navedeni stanovi bili upisani kao društveno vlasništvo. U siječnju 1999. na temelju prijedloga Državnog pravobraniteljstva Zagrebačke županije, kao vlasnik je upisana Republika Hrvatska. Koncem 2014. Grad raspolaže sa deset stanova površine 337 m² te ih koriste zaštićeni najmoprimci. Prihodi od najma stana ostvareni su 2014. u iznosu 2.268,00 kn. Koncem 2014. nema potraživanja za prihode od najma stanova.

Grad Ivanić Grad je u promatranom razdoblju ostvario prihode od prodaje zemljišta u iznosu 2.728.832,00 kn. Vrijednosno najznačajnija prodaja se odnosi na prodaju građevinskog zemljišta u području na kojem se trebaju graditi niskoenergetski objekti na temelju Akcijskog plana energetske održivosti razvitka Grada iz 2010. Odluku o prodaji nekretnina donijelo je vijeće, elaborate o procijenjenoj vrijednosti nekretnina je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo. Provedeni su javni natječaji za prodaju zemljišta, te su odabrani kupci s kojima su zaključeni ugovori o kupoprodaji nekretnina, te su ostvareni prihodi u iznosu 1.133.704,00 kn. Također, na temelju javnog natječaja je provedena prodaja komunalno opremljenog zemljišta u Poduzetničkoj zoni radi izgradnje gospodarskih objekata i obavljanja poduzetničkih djelatnosti. Početna cijena zemljišta je utvrđena u skladu s Odlukom o utvrđivanju cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama na području Grada Ivanić Grada. Nakon provedenog javnog natječaja, zaključeni su ugovori za prodaju zemljišta i ostvareni prihodi u iznosu 1.186.424,00 kn. Potraživanja za prihode od prodaje zemljišta koncem 2014. iznose 690.885,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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, poduzeti aktivnosti kako bi se poslovni prostori koji su izvan uporabe, obnovili i stavili u funkciju.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Ivanić Grad je imao 23 zaposlenika (20 u upravnim odjelima i tri dužnosnika), te sedam osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Grad ima ustrojenu zasebnu službu za upravljanje i raspolaganje imovinom. Jedan zaposlenik se bavi poslovima vezanim uz nekretnine, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Grad Jastrebarsko

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Jastrebarsko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 226,58 km², a obuhvaća 59 naselja s 15 866 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 249.008.867,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.742.091,00 kn ili 1,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 165.915.817,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 83.093.050,00 kn.

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

Tablica broj 13

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	36.653.465,00	40.999.692,00	41.588.088,00
2.	Građevinski objekti	84.975.766,00	104.996.287,00	118.656.310,00
3.	Imovina u pripremi	8.585.821,00	3.564.333,00	2.226.265,00
4.	Druga imovina	3.049.777,00	3.002.075,00	3.445.154,00
	Ukupno	133.264.829,00	152.562.387,00	165.915.817,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Jastrebarskog koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 19.297.558,00 kn ili 14,5 % te koncem 2014. za 13.353.430,00 kn ili 8,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 165.915.817,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,5 %, zemljište s 25,1 %, druga imovina s 2,1 % te imovina u pripremi s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na stambene i poslovne objekte te infrastrukturne objekte (ceste i javna rasvjeta), deponija i ostale građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju cesta, parkirališta, nogostupa te izradu projektne dokumentacije i druge nematerijalne imovine. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, umjetnička djela i prostorne planove.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 49.309.353,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova, te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 613.162,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	288.394,00	229.801,00	359.632,00
2.	Najam stanova	9.511,00	15.997,00	9.880,00
3.	Prodaja zemljišta	601.936,00	745.140,00	243.650,00
	Ukupno prihodi	899.841,00	990.938,00	613.162,00

Grad Jastrebarsko je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.503.941,00 kn.

Prema podacima Grada Jastrebarskog, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 17 poslovnih prostora, (što se u naravi odnosi na devet poslovnih zgrada i osam poslovnih prostora) te sedam stanova.

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

Tablica broj 15

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	17	17
2.	Površina u m ²	5 560	6 489	6 618
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	7
2.	Površina stanova u m ²	468	468	417

Grad ne raspolaže podacima o površini građevinskog zemljišta s kojim raspolaže koncem 2014. i ranijih godina.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Jastrebarskog na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 41.588.088,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih i stambenih objekata, infrastrukturnih objekata, deponija i drugih građevinskih objekata) u iznosu 118.656.310,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 49.013.266,00 kn ili 41,3 %.

Grad u poslovnim knjigama nema evidentirane sve nekretnine. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Jastrebarskog kao jedinice lokalne samouprave, na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Na području Grada Jastrebarskog (prema pomoćnoj evidenciji društvenih i vatrogasnih domova na području Grada Jastrebarskog), postoji 21 društveni odnosno vatrogasni dom. Za dva društvena doma i jedan vatrogasni dom riješeni su imovinsko pravni odnosi te je Grad upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama, ali njihova vrijednost nije procijenjena te nisu evidentirani u poslovnim knjigama Grada. Za druge domove imovinsko pravni odnosi nisu riješeni (društveno vlasništvo, općenarodna imovina, vlasništvo Republike Hrvatske, javno dobro i privatno vlasništvo). U Gradu navode da se iz podataka koji su sustavno prikupljeni u tijeku 2014. radi evidentiranja nekretnina i upisa istih u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada, procjenjuje da za 30,0 % nekretnina koje pripadaju Gradu još treba provesti odgovarajuće postupke u svrhu uknjižbe u korist Grada i evidentiranja u poslovnim knjigama te usklađivanja podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Grad je u promatranom razdoblju prodavao zemljište površine 11 391 m² i kupovao zemljište površine 48 859 m² za svoje potrebe. Grad je nabavljeno zemljište količinski i vrijednosno evidentirao u poslovnim knjigama, dok zemljište koje je prodano nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Grad Jastrebarsko nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete u ranijim godinama. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Na temelju ugovora o darovanju iz srpnja 2013. zaključenog s Agencijom za upravljanje državnom imovinom, Gradu Jastrebarsko je darovana nekretnina (zgrada doma Hrvatske vojske) za potrebe trajnog smještaja i rada glazbene škole Jastrebarsko. Nekretnina ima korisnu površinu 1 108,24 m². Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je procjenom sudskog vještaka i iznosi 7.657.936,00 kn.

Osim navedenog, Grad Jastrebarsko je od 2004. do 2012. zatražio dodjelu nekretnina koje su u vlasništvu Republike Hrvatske i to kompleks bivše vojarnje, te nekretnine čija bi namjena bila smještaj umirovljeničkih udruga i građenja parkirališta. U cilju rješavanja navedenih predmeta, Grad je poduzimao određene aktivnosti, ali zahtjevi do konca 2014. nisu riješeni.

Grad za svoje potrebe ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske te nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi četiri sudska spora vezana uz nekretnine (većinom radi utvrđivanja vlasništva). Uz navedeno, Grad vodi pojedinačne zemljišno knjižne ispravne postupke te postupke za izvlaštenjem za potrebe stjecanja vlasništva nad nekretninama - zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukture odnosno ceste.

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

Podaci o građevinskom zemljištu iz knjigovodstvenih evidencija nisu usklađeni s podacima iz pomoćne evidencije (početna baza) koja sadrži podatke o česticama, neovisno o vrsti i namjeni koje su u vlasništvu Grada, odnosno knjigovodstvena evidencija i pomoćna evidencija ne sadrže sva zemljišta, te navedene evidencije nisu usporedive. U knjigovodstvenoj evidenciji evidentirane su razne vrste zemljišta: neplodno zemljište, šume, zemljišta koja su kupljena za potrebe izgradnje cesta, zemljišta na kojima se nalaze dječja igrališta i groblja, dvorišta poslovnih zgrada u vlasništvu Grada i prostori oko mrtvačnica.

Analitička knjigovodstvena evidencija ne sadržava površinu zemljišta, već su se zemljišta vodile kao brojčane količine (1), dok su za pojedine parcele u opisu količine sadržavale podatak o površini. Zbog navedenog, Grad Jastrebarsko ne raspolaže podacima o površini zemljišta.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Jastrebarsko je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je stjecao i prodavao nekretnine. Grad koristi poslovni prostor trgovačkog društva u svom vlasništvu, bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Grada Jastrebarskog odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Jastrebarskog, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnoga prostora, Odlukom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, Odlukom o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnih i drugih prostora u vlasništvu Grada Jastrebarskog, te Odlukom o davanju stanova u najam.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Jastrebarskog propisani su uvjeti, način i postupci raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Jastrebarskog, a naročito se uređuju temeljna pravila u vezi s raspolaganjem i upravljanjem nekretninama, postupcima prodaje nekretnina i posebni uvjeti vezani uz ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Uvjeti, postupci, mjerila i način formiranja početne cijene kod stjecanja nekretnina (nabava, darovanje ili drugi oblik stjecanja) i darovanja nekretnina (u slučajevima kada je Grad darivatelj), Grad nije normativno uredio svojim internim aktima.

Također nije propisana obveza kod stjecanja nekretnine, sastavljanje analize ekonomske opravdanosti u odnosu na druge oblike stjecanja osim kupovine (građenje, zakup).

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnoga prostora određeni su uvjeti, način i postupci davanja u zakup poslovnih prostora, a visina zakupnine propisana je Odlukom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Odlukom o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnih i drugih prostora u vlasništvu Grada Jastrebarskog je određeno da se poslovni prostori, između ostaloga, daju na korištenje bez naknade ustanovama i trgovačkim društvima kojima je Grad osnivač odnosno vlasnik, te udrugama koje djeluju na području Grada i čije se djelovanje djelomično ili u cijelosti financira iz proračuna Grada. Također, određeno je da se prostor može uz naknadu dati na korištenje političkim strankama i nositeljima nezavisnih lista koji su zastupljeni u gradskom vijeću Grada Jastrebarskog. Istom odlukom je propisana visina naknade, te je određeno da se za korištenje prostora zaključuje ugovor o korištenju prostora.

Odlukom o davanju stanova u najam propisani su uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Grada Jastrebarskog i proračunskih korisnika. Predlaže se propisati postupke, način i uvjeti u slučajevima kada Grad daruje nekretninu, stječe nekretnine kupnjom, darovanjem ili drugim oblicima stjecanja imovine, način određivanja početne cijene, te obvezu sastavljanja analize drugih oblika stjecanja osim kupovine. Također se predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Jastrebarsko je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 17 poslovnih prostora površine 6 618 m² i sedam stanova površine 417 m². Grad ne raspolaže s podacima o površini zemljišta čija je vrijednost koncem 2014. u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima evidentirana i iskazana u iznosu 41.588.088,00 kn. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju za sve nekretnine i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. je ostvario prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 877.827,00 kn, najma stanova u iznosu 35.388,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.590.726,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.849.739,00 kn.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u razdoblju 2012. do 2014. u iznosu 877.827,00 kn. Od ukupno devet poslovnih zgrada i osam poslovnih prostora ukupne površine 6 618 m² kojima Grad Jastrebarsko raspolaže koncem 2014., jednu zgradu površine 455,38 m² koristi Grad za obavljanje funkcija iz svojeg samoupravnog djelokruga, sedam poslovnih zgrada i jedan poslovni prostor ukupne površine 4 817,36 m² je dao na korištenje bez naknade (dva trgovačka društva u vlasništvu Grada, jedan proračunski korisnik, tijela državne uprave i udruge), dva poslovna prostora površine 50,77 m² dano je dvjema političkim strankama uz plaćanje zakupnine, jedna zgrada površine 837,27 m² dana je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 457,5 m² dano je u zakup drugim subjektima. Poslovni prostori drugim subjektima dani su u zakup ranijih godina nakon provedbe postupaka javnih natječaja, u skladu sa zakonskim propisima i internim aktima Grada.

Za korištenje poslovnih prostora bez naknade Grad je s trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, proračunskim korisnikom i tijelima državne uprave regulirao međusobna prava i obveze.

Političkim strankama su poslovni prostori dani u zakup na temelju ugovora zaključenih u travnju 2014. bez prethodno provedenog javnog natječaja. Prema ugovorima, mjesečna zakupnina iznosi za jednu političku stranku 125,00 kn, a za drugu 250,00 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 pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Udrugama je jedna zgrada ukupne površine 837,27 m² dana na korištenje bez naknade i bez provedbe javnog natječaja. Na temelju Odluke o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnih i drugih prostora u vlasništvu Grada Jastrebarskog i zaključaka gradonačelnika o dodjeli prostora na privremeno korištenje, zaključeni su ugovori o davanju na privremeno korištenje prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Prema odredbama Uredbe 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., jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave primjenjuju kriterije, mjerila i postupke iz navedene Uredbe kada iz javnih izvora financiraju programe i projekte udruga, te doniraju, odnosno sponzoriraju udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata udruga provodi se putem javnog natječaja, a javni natječaj se objavljuje i za financiranje, odnosno sufinanciranje za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjene udrugama koje provode programe i projekte.

Od 2012. do 2014. Grad Jastrebarsko nije prodavao niti nabavljao poslovne prostore. Na temelju odluke gradskog vijeća iz prosinca 2014. o darovanju nekretnine koja u naravi predstavlja zgradu dječjeg vrtića, dječjem vrtiću - proračunskom korisniku Grada, darovana je nekretnina odnosno zgrada dječjeg vrtića čija je vrijednost prema podacima iz poslovnih knjiga iznosila 7.657.936,00 kn. U zemljišnim knjigama je dječji vrtić upisan kao vlasnik nekretnine.

Prihodi od najma stanova ostvareni su u iznosu 35.388,00 kn. Tijekom 2012. i 2013. (i ranijih godina), Grad je imao zaključenih devet ugovora o najmu stanova sa slobodno ugovorenom najamninom. Ugovori su zaključeni u razdoblju 1998. do 2000.

Tijekom 2014. jedan ugovor o najmu stana raskinut je iz razloga što je stan preuzela Republika Hrvatska (Agencija za upravljanje državnom imovinom), dok je za drugi stan ugovor s dotadašnjim najmoprimcem raskinut, a stan je Grad prenamijenio za zajednički prostor u toj zgradi, odnosno za drvarnice.

Grad Jastrebarsko je u promatranom razdoblju ostvario prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 1.590.726,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju javnog natječaja ili neposredno radi formiranja građevinske parcele (prema parcelacijskim elaboratima) u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju. Javni natječaj je objavljen u Narodnim novinama. U promatranom razdoblju prodano je 11 391 m² zemljišta. Odluku o prodaji donio je gradonačelnik. S kupcima su zaključeni ugovori o kupoprodaji, a zemljište je prodavano po tržišnoj cijeni koju je prethodno utvrdio ovlašteni sudski vještak. Koncem 2014. Grad u poslovnim knjigama nije umanjio vrijednost prodanog zemljišta.

U istom razdoblju, Grad Jastrebarsko je kupovao građevinsko zemljište površine 48 859 m² u ukupnoj vrijednosti 2.849.739,00 kn radi uređenja imovinskopravnih odnosa na groblju, za izgradnju prometnica u gospodarskoj zoni, te za izgradnju komunalne infrastrukture. Za kupnju su doneseni pojedinačni zaključci gradonačelnika nakon čega su zaključeni ugovori o kupoprodaji. Prije utvrđivanja kupoprodajne cijene zatražena je procjena ovlaštenog sudskog vještaka. Nabavljeno zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a 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. Predlaže se utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju za sve nekretnine i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

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

Na koncu 2014. Grad Jastrebarsko je imao 26 zaposlenih (23 u upravnim odjelima i tri dužnosnika), te pet osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.

Unutar Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, gospodarstvo, društvene djelatnosti, komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada ustrojen je Pododsjek za gospodarenje nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu gradske uprave Grada Jastrebarskog, u navedenom pododsjeku se obavljaju poslovi pripreme akata u gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, promet nekretnina, vođenje registra gradskih nekretnina, uspostavljanje služnosti, stambene poslove, najam stanova, zakup poslovnih prostora, korištenje prostora, pripremu i pokretanje postupaka izvlaštenja kao i drugih poslova koji se odnose na gospodarenje nekretninama i praćenje urednog izvršavanja istih. Jedan službenik radi na poslovima gospodarenja nekretninama. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Grad Samobor

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Samobor kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 250,58 km², a obuhvaća 78 naselja sa 37 633 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.244.595.936,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 58.414.529,00 kn ili 4,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.135.745.541,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 108.850.395,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Samobora 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)	87.085.488,00	87.187.493,00	87.187.493,00
2.	Građevinski objekti	160.885.896,00	1.081.323.842,00	999.969.876,00
3.	Imovina u pripremi	42.549.432,00	42.166.732,00	43.629.533,00
4.	Druga imovina	5.928.027,00	5.336.769,00	4.958.639,00
	Ukupno	296.448.843,00	1.216.014.836,00	1.135.745.541,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Samobora koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 919.565.993,00 kn ili 310,2 % te koncem 2014. manja za 80.269.295,00 kn ili 6,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.135.745.541,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,1 %, zemljište sa 7,7 %, imovina u pripremi sa 3,8 % i druga imovina s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene zgrade, uredske poslovne zgrade, zgrade predškolskog i školskog odgoja, sportsku dvoranu i rekreacijske objekte, društvene domove, ceste i druge građevinske objekte (nogostupi, autobusne nadstrešnice, plinska mreža, sportska i dječja igrališta, groblja, javna rasvjeta i drugi infrastrukturni objekti). Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u društvene domove i druge objekte po mjesnim odborima, mrtvačnice, stambene objekte, ceste, komunalnu infrastrukturu, sportske i rekreacijske objekte, vodovod (II faza), te izradu razne projektne dokumentacije. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, djela likovnih umjetnika, računalne programe i dokumente prostornog uređenja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 170.459.262,00 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 2.140.805,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	936.270,00	1.015.462,00	1.224.502,00
2.	Najam stanova	48.379,00	51.354,00	54.869,00
3.	Prodaja zemljišta	605.569,00	1.860.858,00	830.267,00
4.	Zakup zemljišta	9.554,00	7.001,00	31.167,00
	Ukupno	1.599.772,00	2.934.675,00	2.140.805,00

Grad Samobor je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 6.675.252,00 kn.

Prema podacima Grada Samobora, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 109 poslovnih prostora, 43 stana te zemljištem površine 1 817 617 m².

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

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Samobora 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	98	98	109
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	20 698	20 698	22 657
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	43	43	43
2.	Površina stanova u m ²	1875	1870	1870
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	591 556	598 636	1 817 617

Podaci o površini zemljišta za 2012. i 2013. su iz analitičke evidencije dugotrajne imovine, a za 2014. iz registra imovine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Samobora na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 87.187.493,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 999.969.876,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 104.477.798,00 kn ili 10,4 %.

Vrijednost dijela nekretnina na koncu 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Grada. Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnose na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Samobora kao jedinice lokalne samouprave, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana cjelokupna vrijednost zemljišta (što je vidljivo iz registra imovine prema kojem površina zemljišta na kojima je Grad upisan kao jedini vlasnik iznosi 1 817 617 m²). Iz navedenog je vidljivo da Grad Samobor nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U svrhu sređivanja vlasništva nad nekretninama Grad provodi kontinuirano postupke za upis i usklađenje nekretnina u zemljišnim knjigama i katastru. Prema podacima Grada, sve nekretnine su upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada dok je u katastru usklađeno stanje nekretnina za sedam (od ukupno 25) katastarskih općina. Za ostale katastarske općine provode se aktivnosti upisa što ne prati dinamiku upisa u zemljišnim knjigama jer se u katastarskim uredima postupci upisa vode duže zbog velikog broja posjednika te provođenja upravnog postupka saslušanjem stranaka. Grad je u studenome 2014. imenovao povjerenstvo za popis i procjenu vrijednosti nekretnina odnosno objekata u vlasništvu Grada Samobora, a radi usklađenja s poslovnim knjigama. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Samobor ne koristi se imovinom Republike Hrvatske. Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama koje koristi Grad nije upisana hipoteka. Vodi pet upravnih postupaka radi zaštite zakonitosti, utvrđivanja naknade za izvlaštenu nekretninu radi izgradnje prometnica te radi naknade za oduzetu imovinu.

Grad također vodi 23 sudska postupka odnosno tužbe radi utvrđivanja prava vlasništva nad nekretninama, tri tužbe radi predaje u posjed nekretnina i tužbu radi smetanja posjeda, utvrđivanja naknade i prava vlasništva. Postupci su pokrenuti u razdoblju od 2001. do 2014. i do konca 2014. nisu riješeni.

Grad je od Agencije za upravljanje državnom imovinom zatražio darovanje nekretnine, u naravi zemljište za sport i rekreaciju ukupne površine 5 584 m² u svrhu izgradnje sportske dvorane i igrališta uz osnovnu školu. Prvi zahtjev za darovanje upućen je u prosincu 2001. i ponavljan je u nekoliko navrata. Također, u 2012. upućen je zahtjev za darovanje nekretnine odnosno zemljišta površine 1 188 m² za izgradnju zgrade društvene namjene. Oba zahtjeva do konca 2014. nisu riješena.

Grad Samobor je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Grad Samobor je ustrojio registar imovine u tabličnom excel formatu. Sadrži podatke o broju zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini. Za imovinu za koju su upisi usklađeni u katastru i zemljišnim knjigama (prema procjeni usklađeni su podaci za oko 50,0 % imovine) sadrži podatke o broju posjedovnog lista i broja katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista i broj katastarskog plana. Ustrojeni registar imovine ne sadrži podatke o adresi katastarske čestice, prostorno-planskoj namjeni nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, te vrijednost nekretnine i druge podatke. Registar imovine nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Samobor upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. 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 njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Predlaže se voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom. Također se predlaže programsko povezivanje Registra nekretnina s knjigovodstvenim evidencijama kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Samobora; 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 Samobor je donio Strateški program razvoja Grada Samobora za 2013. do 2020. u kojem dokumentu se navodi da gradska uprava kontinuirano radi na usklađivanju katastra i zemljišnih knjiga na području Grada, a od daljnjih aktivnosti se navodi ishođenje prijenosa državnog vlasništva nad zemljištem planiranih poslovnih zona u vlasništvo Grada i otkupiti određene dijelove zemljišta. Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Samobora, nije donesena.

Grad donosi godišnje programe gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada Samobora. Navedenim programom se predviđa visina prihoda ostvarenih s osnove zakupnine i najamnine, prihoda od prodaje stanova sa stanarskim pravom, spomeničke rente, decentraliziranih sredstava, pomoći, prodaje i zamjene nekretnina. Programima se također predviđaju rashodi odnosno ulaganja u nekretnine u vidu tekućeg i investicijskog održavanja, izgradnje ili kupnje.

Grad Samobor je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao i kupovao građevinsko zemljište, ulagao u poslovne prostore i kupovao stambeni objekt (stambeni kontejner s opremom i nadstrešnicom).

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Samobora, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama i pokretninama, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, Zaključkom o utvrđivanju vrijednosti boda za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor i Odlukom o davanju u najam stanova.

Odlukom o raspolaganju nekretninama i pokretninama propisuje se postupanje tijela Grada Samobora u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Samobora. Raspolaganjem nekretninama u smislu ove odluke smatra se kupnja i prodaja nekretnina te zasnivanje prava služnosti ili tereta na nekretninama, odnosno hipoteke. Kod kupnje nekretnina nije određeno sastavljanje analize drugih oblika stjecanja imovine.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisuju se uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Samobora. Pod poslovnim prostorom smatraju se poslovne zgrade, poslovne prostorije i garaže. Visina zakupnine određena je Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. U slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci davanja u zakup, dok je način utvrđivanja zakupnine određen spomenutim Zaključkom.

Odlukom o davanju u najam stanova propisuju se uvjeti, mjerila i postupak za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Samobora. Predmet je davanje u najam stan izgrađen posebnim sredstvima, namijenjen isključivo za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovinskog stanja i taj stan se može dati u najam, u pravilu osobi koja pored udovoljavanja uvjeta iz ove Odluke spada u osobe slabijeg imovinskog stanja.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada. Izvješće o radu gradonačelnika upućeno gradskom vijeću sadrži podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom. Predlaže se, u slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave, internim aktima regulirati uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup. Kod kupnje nekretnina, predlaže se propisati obvezu sastavljanja analize drugih oblika stjecanja (građenje, zakup i drugo).

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Samobor je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 109 poslovnih prostora površine 22 657 m², 43 stana površine 1 870 m² i zemljištem površine 1 817 617 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

U razdoblju od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.176.234,00 kn, najma stanova u iznosu 154.602,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 47.722,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 3.296.694,00 kn odnosno ukupno 6.675.252,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za ulaganja u poslovne prostore (uređenje prostora na području bivše vojarnje Taborec) u iznosu 6.883.039,00 kn, nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 942.364,00 kn i nabavu stambenog kontejnera u iznosu 34.815,00 kn odnosno ukupno 7.860.218,00 kn.

Grad Samobor je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 109 poslovnih prostora ukupne površine 22 657 m². Grad za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi četiri poslovna prostora površine 1 165 m², jedanaest poslovnih prostora površine 7 455 m² uz plaćanje zakupnine koriste tri trgovačka društva u vlasništvu Grada i dva proračunska korisnika (dječji vrtići na više lokacija), pet poslovnih prostora površine 470 m² uz plaćanje zakupnine koriste tijela državne uprave (Ministarstvo zdravlja i Javna ustanova Park Prirode na četiri lokacije), šest poslovnih prostora površine 232 m² koriste političke stranke (uz plaćanje zakupnine), 47 udruga koristi poslovne prostore ukupne površine 5 050 m² (uz plaćanje zakupnine), 31 poslovni prostor površine 8 166 m² dan je u zakup drugim subjektima, a pet poslovnih prostora površine 120 m² ne koriste se jer su prostori neuvjetni. Grad poduzima aktivnosti kako bi se navedeni poslovni prostori stavili u uporabu.

Na temelju prethodno provedenih javnih natječaja, Grad Samobor je sa šest političkih stranaka i 47 udruga zaključio ugovore o zakupu uz plaćanje zakupnine. Javni natječaji su objavljeni u lokalnom tisku i na službenim internetskim stranicama Grada.

Tijekom 2014. u zakupu je bio 31 poslovni prostor ukupne površine 8 166 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 1.224.502,00 kn na temelju ugovora o zakupu zaključenih prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Koncem 2014. Grad Samobor je upravljao i raspolagao sa 43 stana površine 1 870 m² od kojih je 13 stanova površine 532 m² dano u najam sa zaštićenom najamninom, 28 stanova površine 1 237 m² sa slobodno ugovorenom najamninom na temelju ugovora o najmu stanova zaključenih od 1998. do 2013. (po cijeni 4,00 kn po m²), jedan stan površine 65 m² se koristi bespravno (odnosno bez zaključenog ugovora i plaćanja najamnine), a stan površine 36 m² se do konca 2014. nije koristio zbog derutnosti. U vrijeme obavljanja revizije, predmetni stan je uređen te je u lipnju 2015. zaključen ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.

Grad je u 2001. kupio stan na području Grada Zagreba, površine 68,22 m² po cijeni od 579.358,00 kn. Vrijednost stana je evidentirana u poslovnim knjigama Grada, ali prema izvadcima iz zemljišnih knjiga Grad Samobor nije upisan kao vlasnik. Prema pisanom očitovanju Grada Samobora svrha kupnje navedenog stana je mali stambeni fond kojim Grad raspolaže i veliki broj osoba slabijeg imovinskog stanja koji nemaju riješeno stambeno pitanje.

Prije kupnje stana nije sastavljena analiza ekonomske opravdanosti odnosno nisu razmotrene mogućnosti nabave stana na području Grada Samobora. Navedeni stan, na temelju ugovora o najmu iz 2002. dan je u najam uz mjesečnu najamninu u iznosu 266,00 kn (odnosno 4,00 kn po m²).

Grad Samobor je u promatranom razdoblju ostvario prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 3.296.694,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju javnih natječaja ili neposredno bez javnog natječaja radi formiranja građevinske parcele u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju. Javni natječaji su objavljeni u lokalnom tisku, na oglasnoj ploči i na službenim mrežnim stranicama Grada. Zaključena su 23 ugovora o prodaji zemljišta. Cijenu zemljišta je utvrdio ovlaštenu sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina. Tijekom 2012. i 2013. zaključeno je sedam ugovora za kupnju zemljišta površine 2 988 m² u vrijednosti 732.275,00 kn. Zemljište je kupljeno za izgradnju autobusnih ugibališta, za sportsko igralište, u svrhu formiranja i okrupnjavanja zemljišta poduzetničke zone, te radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za pristupnu cestu. Prodaja je obavljena u vrijednosti koju je utvrdio sudski vještak. Do konca 2014. u poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost nabavljenog i prodanog zemljišta, dok je u zemljišnim knjigama provedena promjena vlasnika.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi evidenciju o prihodima i troškovima po svakoj jedinici imovine. Također se predlaže prije kupnje nekretnina sastaviti analizu ekonomske opravdanosti.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Samobor je imao 70 zaposlenika (67 u upravnom odjelu i tri dužnosnika), te tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za razvoj Grada unutar kojeg je ustrojena referada za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (sedam zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Samobor je ustrojio Službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

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

Grad Sveta Nedelja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Sveta Nedelja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 39,49 km², a obuhvaća 14 naselja sa 18 059 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 323.182.588,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 30.189.219,00 kn ili 9,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 284.125.075,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 39.057.513,00 kn.

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

Tablica broj 19

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Sveta Nedelja 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)	10.341.487,00	10.506.774,00	10.636.547,00
2.	Građevinski objekti	184.125.786,00	200.608.358,00	202.071.629,00
3.	Imovina u pripremi	62.709.516,00	55.259.162,00	63.741.687,00
4.	Druga imovina	12.245.124,00	8.062.782,00	7.675.212,00
	Ukupno	269.421.913,00	274.437.076,00	284.125.075,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Svete Nedelje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.015.163,00 kn ili 1,9 % te koncem 2014. za 9.687.999,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 284.125.075,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,1 %, imovina u pripremi s 22,4 %, zemljište s 3,7 % i druga imovina s 2,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene i poslovne objekte infrastrukturne objekte, ceste i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju poslovnih objekata (sportski objekti, dječji vrtić, osnovne škole, mrtvačnice), cesta, kanalizacije, javne rasvjete i drugih građevinskih objekata (dvorac Kerestinec). Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela, dokumentaciju prostornog plana i urbanističkih planova, te projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 91.972.264,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova, te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 118.729,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	130.465,00	120.973,00	117.268,00
2.	Najam stanova	1.461,00	1.461,00	1.461,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	53.637,00	0,00
Ukupno prihodi		131.926,00	176.071,00	118.729,00

Grad Sveta Nedelja je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 426.726,00 kn.

Prema podacima Grada Sveta Nedelja (prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine), na koncu 2014. Grad ima 52 poslovna prostora, šest stanova te zemljište površine 54 022 m².

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

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Sveta Nedelja 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	52	52	52
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 809	4 809	4 809
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	5	6	6
2.	Površina stanova u m ²	171	320	320
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	42 603	44 460	54 022

Prema podacima iz poslovnih knjiga, vrijednost zemljišta je iskazana u iznosu 10.636.547,00 kn, ali nema podataka o površini zemljišta. Prema pomoćnoj evidenciji, Grad koncem 2014. raspolaže sa zemljištem površine 54 022 m², od čega se na građevinsko odnosi 44 568 m² u vrijednosti 10.363.552,00 kn i na ostala zemljišta 9 454 m² u vrijednosti 272.995,00 kn.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Sveta Nedelja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 10.636.547,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 202.071.629,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta odnosi se na građevinsko zemljište u iznosu 10.363.552,00 kn i na ostala zemljišta (koja su nabavljena za gradnju ili proširenje cesta, javnih površina i druge komunalne infrastrukture) u iznosu 272.995,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 34.619.931,00 kn ili 17,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Svete Nedelje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata naslijeđena od bivših mjesnih zajednica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Grad Sveta Nedelja 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, zbog čega se ne može pouzdano utvrditi za koliko je nekretnina od ukupnih uređen imovinsko - pravni status i koliko ih je evidentirano u poslovnim knjigama. Prema procjeni 80,0 % nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama, dok je u zemljišnim knjigama upisano 90,0 % nekretnina kao vlasništvo Grada Svete Nedelje te su u istom postotku usklađeni podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Grad Sveta Nedelja je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim što za zemljište nema podataka o površini. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

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

Grad Sveta Nedelja je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na Projekt 200. Projektom je od Republike Hrvatske zatražila šest nekretnina (zemljište ili građevinski objekti koji su uglavnom u lošem stanju), a koristila bi ih za poduzetničku zonu, gradnju reciklažnog dvorišta, te sportskog centra. Do vremena obavljanja revizije, odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Grad Sveta Nedelja je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, te stan davao u najam. Grad je prodavao građevinsko zemljište, kupovao (zamjena) građevinsko zemljište te koristio poslovni prostor i stanove na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup (osim odluke gradonačelnika o visini zakupnine poslovnog prostora po m²) već su postupci obavljani na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika i vijeća u skladu s odredbama Statuta. Pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada. Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Svete Nedelje 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 utvrditi uvjete, postupke i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati, davati i primati u zakup. Internim aktima je također potrebno utvrditi način formiranja kupoprodajne cijene kao i početnu visinu zakupnine za poslovne prostore i najam stanova. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Sveta Nedelja je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 52 poslovna prostora površine 4 809 m², šest stanova površine 320 m² i zemljištem površine 54 022 m² (od čega se na građevinsko odnosi 44 568 m²). Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 368.706,00 kn, najma stana u iznosu 4.383,00 kn, te od prodaje (zamjena) zemljišta u iznosu 53.637,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora i najam dva stana u iznosu 183.120,00 kn, nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 721.572,00 kn te dodatna ulaganja na poslovnim objektima u iznosu 1.126.751,00 kn.

Na koncu 2014. Grad Sveta Nedelja ima u zakupu poslovni prostor površine 50 m² i dva stana ukupne površine 198,67 m². Rashodi s osnove zakupnine i najamnine za promatrano razdoblje iznose 183.120,00 kn. Prije uzimanja u zakup poslovni prostor i najam stanova, Grad nije razmotrio druge mogućnosti rješavanja nedostatka poslovnog prostora i stanova, odnosno nije sastavljena analiza ekonomske isplativosti korištenja tuđe imovine.

Na temelju odluke gradskog poglavarstva iz travnja 2008., Grad Sveta Nedelja je zakupnik poslovnog prostora površine 50 m² za potrebe rada savjetnika za poljoprivredu. Ugovor je zaključen u svibnju 2008. na neodređeno vrijeme uz mjesečnu zakupninu 1.750,00 kn. U siječnju 2013. zaključen je dodatak osnovnom ugovoru kojim je mjesečna zakupnina određena u iznosu 2.250,00 kn. Rashodi zakupnine za promatrano razdoblje iznose 74.500,00 kn.

Na temelju preporuke Ministarstva obitelji, branitelja i međugeneracijske solidarnosti, Centra za psihosocijalnu pomoć stradalnicima iz Domovinskog rata i Odluke gradonačelnika iz srpnja 2012., zaključen je, također u srpnju 2012. ugovor o najmu stana (koji se nalazi u obiteljskoj kući) površine 150 m². S obzirom da Grad ne raspolaže s dovoljnim brojem stanova, a šesteročlana obitelj stradalnika Domovinskog rata je trebala smještaj, troškove najamnine podmiruje Grad, a režijske troškove podmiruju najmoprimci. Najam ističe u srpnju 2016., a troškovi najma su za promatrano razdoblje iznosili 90.000,00 kn.

U svibnju 2014. zaključen je ugovor o najmu stana radi smještaja obitelji koja je bila u stanu u vlasništvu Grada Svete Nedjelje, a koji je uništen uslijed požara. S obzirom da Grad nije raspolagao zamjenskim stanom, na temelju navedenog ugovora, Grad za korisnike stana plaća mjesečnu najmninu u visini 2.660,00 kn, što za promatrano razdoblje iznosi 18.620,00 kn. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme, troškovi najma su za promatrano razdoblje iznosili 18.620,00 kn, a režijske troškove plaćaju korisnici stana.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad Sveta Nedelja poslovni prostor površine 655 m² koristi za obavljanje poslova iz svojeg samoupravnog djelokruga, poslovni prostor površine 19 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada, tri poslovna prostora površine 201,5 m² koriste matični ured, Županijski ured za prostorno uređenje i gradnju te Turistička zajednica, 43 poslovna prostora površine 3 745 m² koriste udruge, tri poslovna prostora površine 158 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a poslovni prostor površine 30 m² se zbog nefunkcionalnosti ne koristi te nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup. Grad je s trgovačkim društvom u svom vlasništvu i s tijelima državne uprave za korištenje poslovnih prostora regulirao međusobna prava i obaveze.

Na korištenje udrugama, na temelju odluka gradonačelnika iz ranijih godina, dana su 43 poslovna prostora bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Grad Sveta Nedelja je upravljao i raspolagao sa šest stanova površine 320 m². Od šest stanova, stan površine 60,89 m² koristi zaštićeni najmoprimac, tri stana površine 110 m² koriste tri obitelji uz ugovor o najmu stana bez plaćanja najamnine (jer su osobe korisnici zajamčenih minimalnih naknada i jednokratnih naknada Centra za socijalnu skrb), a dva stana su izvan uporabe (jedan je oštećen u požaru, a drugi je Grad primio na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju i nije za uporabu). Prihodi od najma stana kojeg koristi zaštićeni najmoprimac iznosi godišnje 1.461,00 kn, odnosno za promatrano razdoblje 4.383,00 kn.

Grad Sveta Nedelja je od 2012. do 2014. kupovao 3 666 m² zemljišta ukupne vrijednosti 721.572,00 kn. Zemljište je nabavljeno radi formiranja javnog dobra – puta (u postupku parcelacije prodavatelji su se odricale dijela čestice u korist javnog dobra – puta), proširenja dijela ulice (u skladu s glavnim izvedbenim projektom izvanrednog održavanja prometnih površina), uređenja imovinskopravnih odnosa za nekretnine na kojima se nalazi društveni dom i sportsko igralište, u svrhu izgradnje autobusnog ugibališta i postavljanja autobusnih nadstrešnica, te u svrhu povećanja javnih površina Grada. S obzirom da Grad svojim internim aktima nije normativno uredio uvjete i postupke nabave zemljišta kao niti način formiranja cijene zemljišta, kupnja je obavljena na temelju ponuda prodavatelja i pojedinačnih odluka gradonačelnika i vijeća (u jednom slučaju) nakon čega se zaključuju ugovori o kupoprodaji. Kupoprodajne cijene su ugovorne strane sporazumno utvrdile, a visina je iznosila od 15,00 kn/m² do 456,00 kn/m². Vrijednost nabavljenog zemljišta je evidentirano u poslovnim knjigama Grada, a u zemljišnim knjigama se Grad upisao kao vlasnik. Prije kupoprodaje nije zatražena procjena vrijednosti zemljišta.

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

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za stanove koji nisu u uporabi poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u uporabu odnosno davanje u najam kako bi se izbjeglo daljnje plaćanje najma stanova od strane Grada. Također se predlaže, prije uzimanja u zakup poslovni prostor i najam stanova razmotriti druge mogućnosti rješavanja nedostatka poslovnog prostora i stanova, odnosno sastaviti analizu ekonomske isplativosti korištenja tuđe imovine.

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

Na koncu 2014. Grad Sveta Nedelja je imala 27 zaposlenih (24 u jedinstvenom upravnom odjelu i tri dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Prema Pravilniku o unutarnjem redu Jedinstvenog upravnog odjela Grada Svete Nedelje, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinstvenog upravnog odjela (četiri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Za upravljanje i raspolaganje nekretninama donesene su procedure vezane uz prodaju gradske imovine i kupnju nekretnina te gospodarenje stanovima.

Grad Sveti Ivan Zelina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Sveti Ivan Zelina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 185,33 km², a obuhvaća 62 naselja s 15 959 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 68.269.211,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 21.426.104,00 ili 23,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 52.260.657,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.008.554,00 kn.

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

Tablica broj 22

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Sveti Ivan Zelina 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)	13.303.965,00	14.159.519,00	15.152.825,00
2.	Građevinski objekti	63.736.106,00	59.362.466,00	35.513.778,00
3.	Imovina u pripremi	134.059,00	134.059,00	781.031,00
4.	Druga imovina	805.605,00	731.770,00	813.023,00
	Ukupno	77.979.735,00	74.387.814,00	52.260.657,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Sveti Ivan Zelina koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 3.591.921,00 ili 4,6 % te koncem 2014. za 22.127.157,00 kn ili 29,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 52.260.657,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 67,9 %, zemljište s 29,0 %, druga imovina s 1,6 % i imovina u pripremi s 1,5 %.

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte, sportske dvorane, rekreacijske objekte, stambeni objekt i druge građevinske objekte. Vrijednost građevinskih objekata u odnosu na prethodnu godinu je smanjena za 23.848.688,00 kn ili 40,2 %, najvećim dijelom zbog prijenosa vodovoda, kanalizacije i plinovoda, bez naknade, na javnog isporučitelja vodnih usluga u vlasništvu Grada odnosno trgovačko društvo za distribuciju plina u suvlasništvu Grada. Prijenos vodovoda i kanalizacije na javnog isporučitelja vodnih usluga izvršen je na temelju odredbi Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vodama (Narodne novine 56/13) i Odluke o prijenosu imovine donesene u svibnju i srpnju 2014., a plinovoda na temelju Odluke o prijenosu imovine donesene u svibnju 2014.

Vrijednost zemljišta koncem 2014. veća je za 993.306,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013., a odnosi se na nabavu zemljišta za sportsko rekreacijske terene u iznosu 750.000,00 kn, na naknadno evidentiranje zemljišta u iznosu 198.200,00 kn koje je dobiveno od Republike Hrvatske u 2007. i 2008. za poslovnu zonu Sveta Helena te na nabavu zemljišta za deponiju Cerovka u iznosu 45.106,00 kn.

Vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine u pripremi odnosi se na prostorno-plansku i projektnu dokumentaciju u tijeku (urbanistički plan Grada, projekt dogradnje dječjeg vrtića) i cestu u izgradnji.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 32.397.745,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 158.067,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Grad Sveti Ivan Zelina je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 465.254,00 kn.

Prema podacima Grada Sveti Ivan Zelina (prema analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine), na koncu 2014. Grad raspolaže s 33 poslovna prostora, jednim stanom koji koristi zaštićeni najmoprimac te zemljištem površine 71 138 m².

U tablici broj 23 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Sveti Ivan Zelina od 2012. do 2014.

Tablica broj 23

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	33	33	33
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 678	4 678	4 678
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	46	46	46
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	54 995	54 995	71 138

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 na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 15.152.825,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, poslovni objekti, sportske dvorane, rekreacijski objekti, stambeni objekt i drugi građevinski objekti) u iznosu 35.513.778,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 21.053.247,00 kn ili 59,3 %.

Grad Sveti Ivan Zelina je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Ne vodi se analitika po vrsti zemljišta (poljoprivredno i građevinsko). Zemljišta su evidentirana u okviru ostalih zemljišta.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Sveti Ivan Zelina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Zelina te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani pojedini društveni domovi te nerazvrstane ceste. Iz navedenog je vidljivo da Grad Sveti Ivan Zelina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Vrijednost imovine koja je pripala Gradu sukcesijom (prilikom usklađivanja) evidentirana je na temelju procjena sudskog vještaka, podataka Porezne uprave i sl.

Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza. Popisom su obuhvaćene samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Podaci utvrđeni popisom usklađeni su sa stanjem u poslovnim knjigama. Poslovni prostori koji se daju u zakup a dio su zgrade gradske uprave, sportske dvorane i stare škole nisu popisani pojedinačno, već je popisana samo zgrada gradske uprave, sportske dvorane odnosno stare škole.

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

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

Prema navodima Grada procjenjuje se da je evidentirano 50,0 % ukupnih nekretnina. S obzirom da Grad Sveti Ivan Zelina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati, Grad provodi aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranja imovine u poslovnim knjigama. U postupku je sređivanje imovinsko-pravnih odnosa i uvođenja informatičkog rješenja za upravljanje imovinom.

U svrhu sređivanja vlasništva nekretnina Grada pribavljen je Popis katastarskih čestica Državne geodetske uprave na kojima je kao nositelj bilo kakvih prava upisan Grad, a dobivene čestice se uspoređuju sa stanjem u zemljišnim knjigama. Za tri gradska groblja obavljena je procjena sudskog vještaka u svrhu evidentiranja imovine u poslovne knjige. Također se pokreću pojedinačni zemljišno knjižni ispravni postupci, podnose se prijedlozi za uknjižbe temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Zakona o cestama i osniva se nova katastarska općina Donja Zelina. Državni ured za reviziju upućuje na Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske koju je početkom studenoga 2013. donijelo Ministarstvo financija i uputilo je svim obveznicima primjene Upute. Obveznici primjene Upute su i jedinice lokalne samouprave. Spomenutom Uputom određeni su pristup i metodologija vrednovanja imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Uputa je objavljena na web stranici Ministarstva financija.

Na nekretninama koje je Grad naslijedio, a što u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište (oranica) površine 1 365 m² upisano je pravo zaloga na nekretninama, a radi osiguranja tražbine u iznosu 50.000 EUR u korist poslovne banke.

Na zgradi gradske uprave i parkiralištu površine 4 709 m² upisano je pravo zaloga na nekretnini, a radi izdavanja jamstva poslovnoj banci u iznosu 1.355.000,00 EUR u korist Ministarstva financija. Bilješke uz financijske izvještaje za 2014. ne sadrže upisano pravo zaloga na temelju ugovora o izdavanju jamstva za podmirenje dugoročnih obveza po kreditu, što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

Državni ured za reviziju predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se procijeniti vrijednost preostalih nekretnina u vlasništvu Grada, a procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Predlaže se analitički evidentirati zemljišta po vrsti (poljoprivredno, građevinsko i ostalo).

Također se predlaže poslovne prostore koji se daju u zakup ili na korištenje evidentirati pojedinačno u okviru analitičke evidencije te unositi u popisne liste pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Sveti Ivan Zelina nije donio strategiju i plan upravljanja imovinom za 2014. i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje. Grad je u pripremi Lokalne razvojne strategije.

Grad Sveti Ivan Zelina je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stan u najam zaštićenom najmoprimcu te pravo građenja za izgradnju sportsko rekreacijskog sadržaja. Grad je kupovao građevinsko zemljište te zakupio zemljište za potrebe javnog parkirališta na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Grada Sveti Ivan Zelina odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada udrugama i Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro.

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada donesena je u veljači 2013. Ovom odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku. Odlukom su utvrđeni uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup, zasnivanje ugovora o zakupu, prava i obveze ugovorenih strana, prestanak zakupa, te postupak kupoprodaje poslovnog prostora sadašnjem zakupniku.

U slučajevima kada se, poslovni prostori daju na korištenje proračunskim korisnicima Grada bez zakupnine i plaćanja režijskih troškova, nisu utvrđeni odnosi s proračunskim korisnicima, ni utvrđena obveza zaključivanja ugovora o međusobnim pravima i obvezama

Poslovni prostori se daju na korištenje udrugama na temelju Odluke o davanju na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada udrugama iz travnja 2013. te izmjena i dopuna iz veljače i listopada 2014. Ovom odlukom se utvrđuju udruge kojima se dodjeljuje prostor na korištenje, poslovni prostori (u smislu poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažnog mjesta), adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora koja se dodjeljuje na korištenje i razdoblje korištenja.

Uvjeti i postupak za dodjelu prostora u vlasništvu Grada na korištenje, bez naknade, organizacijama civilnog društva utvrđuje se Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro iz svibnja 2014. Ovom odlukom se utvrđuje što su to programi i projekti od interesa za opće/javno dobro, rok na koji se prostor može dodijeliti, kriteriji i mjerila za dodjelu prostora na korištenje, obveza podmirenja svih režijskih troškova i postupak donošenja odluke o dodjeli prostora na korištenje bez naknade. Kriteriji i mjerila za dodjelu poslovnih prostora su kontinuitet i godine aktivnog djelovanja organizacije, broj članova organizacije, postignuti rezultati, prethodno uredno korištenje prostora, prethodno ulaganje u prostor i javnost rada i financijskog poslovanja organizacije. Navedenom odlukom, međutim nije utvrđeno provođenje 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 (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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

Kupoprodaja zemljišta je obavljena neposrednom pogodbom po obavljenoj procjeni, na temelju pojedinačnih odluka gradskog vijeća nakon čega se zaključuju ugovori o kupoprodaji. Grad uvjete i kriterije kupoprodaje zemljištem nije uredio internim aktom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom koja sadrži srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom kako bi se osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom i godišnji plan, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Predlaže se odluke o davanju na korištenje poslovnih prostora udrugama uskladiti s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge, odnosno poslovne prostore udrugama dati u zakup putem javnog natječaja. Također se predlaže regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za kupoprodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Sveti Ivan Zelina je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 33 poslovna prostora površine 4 678 m², jednim stanom koji koristi zaštićeni najmoprimac površine 46,2 m² i zemljištem površine 71 138 m². Grad je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju za nekretnine, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 465.254,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 2.886.594,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 29.700,00 kn.

Koncem 2014. Grad je imao 33 poslovna prostora površine 4 678 m², od čega za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 471 m², pet poslovnih prostora površine 1 687 m² koriste proračunski korisnici, šest poslovnih prostora površine 1 535 m² koriste tijela državne uprave, pet poslovnih prostora površine 153 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 406 m² koriste udruge (jedna udruga uz plaćanje zakupnine), tri poslovna prostora površine 329 m² dana su u zakup pravnim osobama, a dva poslovna prostora površine 97 m² su izvan uporabe. Poslovni prostori izvan uporabe se odnose na sportsku dvoranu za koju je sporazumno raskinut ugovor s prošlim zakupnikom, a koju koriste učenici osnovnih i srednjih škola u okviru tjelesnog programa i poslovni prostor površine 17,50 m² jer stranka nije bila zainteresirana za produženje ugovora (u ožujku 2015. raspisan je natječaj za zakup poslovnog prostora za političke stranke).

Prihodi od zakupa poslovnih prostora su u 2014. ostvareni u iznosu 158.067,00 kn.

Političke stranke koriste pet poslovnih prostora površine 153 m² na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih prema odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora. Ugovorena je zakupnina u rasponu od 120,00 kn do 300,00 kn mjesečno.

Koncem 2014. Grad je deset poslovnih prostora površine 316 m² dao na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Poslovni prostori se daju na korištenje udrugama na temelju Odluke o davanju na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada udrugama iz travnja 2013. te izmjena i dopuna iz veljače i listopada 2014. i Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro.

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

Prema Odluci o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro iz svibnja 2014., organizacije civilnog društva dužne su snositi sve režijske troškove vezane uz prostor koji im je dodijeljen na korištenje. Prema navodima Grada, računi za režijske troškove udrugama (korisnicima poslovnih prostora bez naknade) se ne ispostavljaju jer se poslovni prostori ne koriste sve dane u tjednu, već su u njima u pravilu, dva dana u tjednu po dva do tri sata. Kako prostori nemaju izdvojena mjerila odnosno brojila, potrošnju nije moguće utvrditi, a ključ potrošnje zbog povremenog korištenja prostora nije utvrđen.

Grad je pet poslovnih prostora površine 1 687 m² dao u zakup proračunskim korisnicima (gradski muzej, pučko otvoreno učilište, gradska knjižnica, radio Zelina i dječji vrtić) bez plaćanja zakupnine. O dodjeli poslovnih prostora za dva proračunska korisnika (gradsku knjižnicu i dječji vrtić) donesene su odluke gradskog vijeća iz ranijih godina (1999. za gradsku knjižnicu odnosno 2005. za dječji vrtić). Za tri proračunska korisnika (gradski muzej, pučko otvoreno učilište i radio Zelinu) nisu zaključeni ugovori o korištenju poslovnog prostora odnosno nisu donesene odluke gradskog vijeća. Proračunski korisnici podmiruju režijske troškove (u proračunu Grada osigurana su sredstva za podmirenje).

Na temelju zaključenih ugovora, u razdoblju od 2012. do 2014. kupljena su zemljišta površine 18 297 m² u iznosu 2.837.340,00 kn. Prosječna cijena kupljenog zemljišta iznosila je 155,00 kn/m².

Zemljišta površine 16 144 m² u iznosu 2.312.008,00 kn kupljena su zbog projekta izgradnje sportsko rekreacijskog sadržaja, novog igrališta za hokej i prateće klupske kuće. U svibnju 2014. je na temelju zaključka gradskog vijeća, gradonačelnik raspisao natječaj za osnivanje prava građenja za izgradnju sportsko rekreacijskog sadržaja, novog igrališta za hokej i prateće klupske kuće, na zemljištu površine 29 848 m².

Javnim natječajem utvrđeni je predmet natječaja, opći uvjeti natječaja, posebni uvjeti natječaja, sadržaj ponude, kriteriji za odabir najpovoljnije ponude, donošenje odluke o odabiru i zaključenje ugovora o osnivanju prava građenja, rok za izgradnju igrališta za hokej lipanj 2014. Radovi su završeni u roku. U lipnju 2014. zaključen je ugovor o osnivanju prava građenja između Grada i sportskog kluba. Nakon provedene parcelacije, osnovano pravo građenja ostaje i dalje teret na novoformiranoj čestici na kojoj će se graditi igralište za hokej, dok na ostalim novoformiranim česticama pravo građenja prestaje, o čemu su stranke sukladno ugovoru, u studenom 2014. zaključile dodatak ugovoru. Osnovano pravo građenja ostaje na nekretnini katastarske čestice površine 12 688 m², dok na preostale tri katastarske čestice površine 13 914 m², nositelj prava građenja dozvoljava vlasniku nekretnine da ishodi uknjižbu brisanja prava građenja na nekretninama. Prije kupnje zemljišta nije sastavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina.

Zemljište površine 2 153 m² u iznosu 525.332,00 kn kupljeno je za potrebe izgradnje ceste (pristupnog puta). Prema ugovoru o kupoprodaji zemljišta iz srpnja 2012., kupljeni je dio nekretnine od pravne osobe 2 153/17 433 idealna dijela katastarske čestice broj 2974/1 katastarska općina Zelina u površini od 2 153 m² u iznosu 525.332,00 kn. Grad nije upisan u katastru kao posjednik vlasnik, kao ni vlasnik u zemljišnim knjigama.

Prema ugovoru prodavatelj će dozvoliti kupcu upis prava vlasništva nakon što Grad provede parcelaciju odnosno nakon što iz kupljenog suvlasničkog dijela nekretnine formira novu česticu. Ugovorom je definirano da će ugovorne strane odmah po sklapanju navedenog ugovora pristupiti izradi parcelacijskog elaborata i provedbi parcelacije, a s obzirom da parcelacija do obavljanja revizije nije napravljena ne može se napraviti ni prijenos vlasništva. Kupnja predmetnog zemljišta planirana je proračunom za 2012. za potrebe izgradnje pristupnog puta i dijela ograde na između dvije novoformirane čestice kako bi se osigurala funkcionalnost prodavateljevog pogona, međutim isto nije još privedeno svrsi za koju je kupljeno.

Grad ne unajmljuje poslovne prostore. U 2014. troškovi zakupa zemljišta u iznosu 29.700,00 kn odnose se na zakup zemljišta za potrebe javnog parkirališta. Ugovor o zakupu zemljišta zaključen je u ožujku 2014., između fizičkih osoba i Grada. Zakupljeno je građevinsko zemljište površine 531 m², za potrebe javnog parkirališta uz mjesečnu zakupninu u iznosu 3.300,00 kn. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme, a svaka strana može jednostrano raskinuti ugovor, izjavom poslanoj drugoj ugovornoj strani uz otkazni rok od 30 dana. Dano je na korištenje građanima Grada Svetog Ivana Zeline, a usluge parkiranja se ne naplaćuju.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Također, predlaže postupiti prema odluci Grada i udrugama (korisnicima) poslovnih prostora zaračunati režijske troškove. Predlaže se urediti odnose sa proračunskim korisnicima kojima su poslovni prostori dani na korištenje te zaključiti ugovore o međusobnim pravima i obvezama. Predlaže se ustrojiti i voditi evidenciju o prihodima i troškovima po svakoj jedinici imovine.

Predlaže se poduzeti aktivnosti u svrhu izrade parcelizacije odnosno formiranja nove čestice, kako bi se proveo upis prava vlasništva nad suvlasničkim dijelom nekretnine kupljene od pravne osobe, te privesti svrsi. Također se predlaže, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, prije kupnje zemljišta sastaviti analizu ekonomske opravdanosti navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Sveti Ivan Zelina je imao 20 zaposlenih (19 u upravnim odjelima i jedan dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za društvene djelatnosti, normativne upravno-pravne i ostale poslove i upravnog odjela za poslove gradskog vijeća i gradonačelnika. Pročelnici navedenih upravnih odjela zaduženi su za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Grad Velika Gorica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Velika Gorica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 327,73 km², a obuhvaća 58 naselja sa 63 517 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.433.410.127,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 43.934.800,00 kn ili 3,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.260.302.893,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 173.107.234,00 kn.

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

Tablica broj 24

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Velike Gorice 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)	50.143.484,00	51.148.087,00	52.591.317,00
2.	Građevinski objekti	282.585.876,00	1.206.080.695,00	1.162.739.983,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	35.599.717,00
4.	Druga imovina	54.038.712,00	35.953.626,00	9.371.876,00
	Ukupno	386.768.072,00	1.293.182.408,00	1.260.302.893,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Velika Gorica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 906.414.336,00 kn ili 234,4 %, dok je koncem 2014. manja za 32.879.515,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.260.302.893,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,3 %, zemljište s 4,2 %, imovina u pripremi s 2,8 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene i poslovne objekte, ceste i ostale građevinske objekte. Imovina u pripremi se odnosi na vrijednost izgradnje osnovne škole, dječjih vrtića, muzejskog deponija i zgrade kulturnih institucija, sportske dvorane, te cesta, kanalizacije i groblja. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 237.374.717,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnose na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 989.274,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 25

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	335.272,00	336.953,00	403.446,00
2.	Prodaja stana	0,00	5.820,00	6.960,00
3.	Najam stanova	183.777,00	224.916,00	223.978,00
4.	Prodaja zemljišta	213.669,00	11.146.250,00	352.715,00
5.	Zakup zemljišta	1.740,00	1.740,00	2.175,00
Ukupno prihodi		734.458,00	11.715.679,00	989.274,00

Grad Velika Gorica je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 13.439.411,00 kn.

Prema podacima Grada Velike Gorice (prema analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine), na koncu 2014. Grad raspolaže sa 153 poslovna prostora, 159 stanova te zemljištem površine 270 546 m².

U tablici broj 26 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Velike Gorice od 2012. do 2014.

Tablica broj 26

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Velike Gorice 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	149	150	153
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 681	3 801	3 881
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	161	159	159
2.	Površina stanova u m ²	7 136	7 047	7 047
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	230 019	237 435	270 546

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 Grada Velike Gorice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 52.591.317,00 kn te građevinskih objekata (stambene i poslovne objekte, ceste i ostale građevinske objekte) u iznosu 1.162.739.983,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se prema analitičkim evidencijama dugotrajne imovine odnosi 68.932.494,00 kn ili 5,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Velike Gorice kao jedinice lokalne samouprave, te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine (u 2012. je izvršena procjena vrijednosti zgrade gradske uprave na temelju prosječnih cijena za poslovne prostore slične namjene na lokaciji u centru Grada, a temeljem podataka Porezne uprave, a u 2013. je u sudskom postupku zaključkom Općinskog suda procijenjena vrijednost nekretnine stečene izvansudskom nagodbom). U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost imovine koje su pripale Gradu Velika Gorica na temelju podjele imovine Grada Zagreba (iz 1996. - društveni i vatrogasni domovi, dječja igrališta te nogometni tereni), a također nisu evidentirana pojedina zemljišta, stambeni objekti, dio poslovnih zgrada što se naročito odnosi na poslovne prostore koji je u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja. Iz navedenog je vidljivo da Grad Velika Gorica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Grad Velika Gorica od svog osnutka sustavno provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Aktivnosti su i dalje u tijeku.

Grad Velika Gorica je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Ustrojavanje registra imovine u vlasništvu Grada započeo je tijekom 2013. Registar sadrži sve podatke propisane Uredbom o registru državne imovine, osim podatke o nazivu adrese katastarske čestice. Registar imovine nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama. Upis podataka i uređivanje registra imovine Grad obavlja pregledom zemljišnih knjiga. Prema navodima Grada, zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova zbog novog računalnog programa elektronskim putem ne mogu izdavati više od 150 zemljišnoknjižnih uložaka jednog vlasnika. Zbog navedenog su zemljišnoknjižni ulošci pojedinačno zatraženi, što usporava unos podataka i ažuriranje registra imovine Grada. Također, na području Grada Velike Gorice postoje 33 katastarske općine od kojih je za dvije (k.o. Pleso i k.o. Velika Gorica) provedena nova izmjera i obnova zemljišnih knjiga te su usklađeni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra. Na području k.o. Kurilovec i k.o. Gradići početak postupka obnove zemljišnih knjiga predviđen je za 2015. godinu. Po završetku unosa podataka, pristupit će procjeni vrijednosti i evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama.

Pan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige, nije donesen.

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

Podneseni su zahtjevi odnosno pokrenuti su postupci darovanja između Grada i Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom ili su sa Županijskim državnim odvjetništvom pokrenuti postupci mirnog rješenja (u 2009. postavljen zahtjev za darovanjem za pristupnu cestu, u 2011. je postavljen zahtjev za darovanjem zemljišta za proizvodnu zonu „Vukovinsko polje“ i za gospodarsku zonu „Kušanec Istok“, u 2012. postavljen zahtjev za darovanjem radi izgradnje dječjeg vrtića te sportskih sadržaja, u 2014. postavljen zahtjev za darovanjem zemljišta za reciklažno dvorište, a u promatranom razdoblju zahtjevi su nadopunjavani dodatnom dokumentacijom). Do konca 2014. postupci nisu riješeni.

Na nekretninama (poljoprivredno zemljište (oranica) površine 1 365 m²) koje je Grad naslijedio, upisano je pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu 50.000 EUR u korist poslovne banke. Grad vodi 36 sudskih sporova vezanih uz nekretnine (16 radi utvrđivanja prava vlasništva, 19 radi iseljenja iz bespravno korištenih stanova te jedan postupak ispravka pogrešnog upisa).

U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka Državni ured za reviziju predlaže donijeti plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina kako bi se utvrdila dinamika obavljanja poslova vezanih uz nastavak utvrđivanja stvarnog stanja imovine (što uključuje provjeravanje upisa vlasničkih prava u zemljišnim knjigama, usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru, te procjenu vrijednosti imovine) kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za obavljanje cjelovitog popisa imovine i za donošenje planskih dokumenata za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom ali je ustrojio registar nekretnina i provodi aktivnosti radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine kako bi se stekli preduvjeti za izradu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom.

Grad Velika Gorica je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao poslovne prostore i građevinsko zemljište, kupovao poslovne prostore i građevinsko zemljište te koristio poslovni prostor od pravne osobe na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Velike Gorice odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice, Pravilnikom o najmu stanova u vlasništvu Grada Velike Gorice, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Velike Gorice, te Odlukom o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice uređuje se postupak, način i pravila postupanja kod upravljanja, stjecanja i otuđivanja nekretnina u vlasništvu Grada.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, rok na koji se daje prostor u zakup (najviše pet godina), početni iznos zakupnine, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Velike Gorice. Početni iznos zakupnine određuje gradonačelnik ili tijelo koje on ovlasti, a određuje se prema kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine. Prema odluci, poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci davanja poslovnih prostora na korištenje.

Pravilnikom o najmu stanova u vlasništvu Grada Velike Gorice propisani su uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada.

Za primanje u zakup poslovnog prostora i davanje u zakup građevinskog zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci, mjerila te početna cijena zakupa za navedeni način raspolaganja i korištenja nekretninama. Za primanje poslovnog prostora u zakup od pravne osobe, Grad Velika Gorica je raspisao javni poziv za iskazivanje interesa radi zasnivanja zakupa s određenim uvjetima kojima poslovni prostor treba udovoljavati. Prikupljene su ponude, gradonačelnik je donio zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja radi zasnivanja zakupa poslovnog prostora te je s odabranim ponuditeljem zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora. Za zakup građevinskog zemljišta proveden je javni natječaj na temelju odluke gradonačelnik, odabran je ponuditelj te zaključen ugovor o zakupu u trajanju od pet godina. Prema procjeni povjerenstva za utvrđivanje tržišne cijene nekretnina u vlasništvu Grada, tržišna cijena predmetnog zemljišta za pet godina iznosi 1,50 kn/ m² što za površinu 5 755 m² iznosi 145,00 kn mjesečno.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada. Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu gradonačelnika upućeno gradskom vijeću sadrži podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

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 Velike Gorice, 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 davanje poslovnih prostora na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada, te davanje u zakup građevinskog zemljišta i primanje u zakup nekretnine. Predlaže se urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Velika Gorica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 153 poslovna prostora površine 3 881 m², 159 stanova površine 7 047 m² i zemljištem površine 270 546 m². Grad je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.075.671,00 kn, prodaje stana u iznosu 12.780,00 kn, najma stanova u iznosu 632.671,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 11.712.634,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 5.655,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 769.395,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.888.480,00 kn.

Na koncu 2014. Grad Velika Gorica ima u zakupu poslovni prostor površine 450 m² (dvanaest ureda površine 10 do 30 m², četiri sanitarna čvora, čajna kuhinja, prijemni prostor i prostor za arhivu) za obavljanje poslova iz svojeg samoupravnog djelokruga i dvorište ukupne površine 1 066 m² radi osiguranja 30 parkirnih mjesta. Na temelju zaključka gradonačelnika iz siječnja 2014., raspisan je javni poziv za iskazivanje interesa radi zasnivanja zakupa poslovnoga prostora u središtu Grada Velike Gorice s određenim uvjetima kojima poslovni prostor treba udovoljavati. Početna visina zakupnine nije određena. Na objavljeni javni poziv pristigla je samo jedna ponuda, te je gradonačelnik u veljači 2014. donio zaključak kojim se prihvaća pristigla ponuda radi zasnivanja zakupa poslovnoga prostora. Ugovor o zakupu zaključen je koncem veljače 2014. na rok dvije godine, a iznos zakupnine ugovoren je u visini 4.500 EUR mjesečno uvećano za režijske troškove. Grad je vlastitim sredstvima opremio poslovni prostor jer je bio nenamješten. Rashodi Grada s osnove zakupa poslovnog prostora do konca 2014. su iznosili ukupno 769.395,00 kn od čega se na opremanje poslovnog prostora odnosi 337.172,00 kn, zakup 417.630,00 kn, a režijske troškove 14.593,00 kn.

Prije uzimanja u zakup poslovnog prostora, nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika korištenja nekretnine u odnosu na druge oblike (prenamjena odnosno korištenje vlastitog poslovnog prostora, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju.

Koncem 2014. Grad Velika Gorica je imao 153 poslovna prostora ukupne površine 3 881 m². U odnosu na prethodno razdoblje broj i površina poslovnih prostora je 2014. povećan, između ostalog jer je Grad dva poslovna prostora stekao u izvansudskoj nagodbi i parničnom postupku. Grad za obavljanje funkcija iz samoupravnog djelokruga koristi 68 poslovnih prostora površine 1 286 m², trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici Grada koriste 49 poslovnih prostora površine 812 m² (međusobna prava i obveze su regulirana), političke stranke uz plaćanje zakupnine (na temelju prethodno provedenih javnih natječaja) koriste sedam poslovnih prostora površine 240 m², udruge koriste 18 poslovnih prostora površine 609 m², (od čega osam udruga koriste poslovne prostore bez plaćanja zakupnine), a drugim subjektima je dano u zakup jedanaest poslovnih prostora površine 934 m².

Osam poslovnih prostora površine 134 m² dano je na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Prema pisanom obrazloženju Grada, udruge navedene poslovne prostore koriste već dugi niz godina, a nalaze se u poslovnom objektu namijenjenom za rušenje. Bez obzira na navedeno, Grad provodi aktivnosti za zaključivanje ugovora za refundaciju režijskih troškova. 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 (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 raspoloživi 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.

Tijekom 2014. u zakupu je bilo jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 934 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 403.446,00 kn na temelju zaključenih ugovora o zakupu prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Koncem 2014. Grad Velika Gorica raspolaže sa 159 stanova ukupne površine 7 047 m² od kojih 126 koriste zaštićeni najmoprimci, a 33 stana se bespravno koriste. Grad Velika Gorica vodi sudske postupke protiv bespravnih korisnika.

Koncem 2014. Grad raspolaže s građevinskim zemljištem površine 270 546 m². U razdoblju od 2012. do 2014. Grad je ostvario prihode od prodaje zemljišta u iznosu 11.712.634,00 kn. Vrijednosno najznačajniji prihodi su ostvareni tijekom 2013. u iznosu 11.146.250,00 kn.

Postupci prodaje zemljišta provedeni su prema odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice odnosno raspisani su javni natječaji, odabrani su najpovoljniji ponuditelji i zaključeni ugovori. U slučajevima kada je prodaja obavljena za potrebe formiranja građevne čestice prodaja je provedena bez javnog natječaja u skladu s odredbama članka 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Cijena je određena na temelju odluke gradskog vijeća ili procjenom gradskog povjerenstva za utvrđivanje tržišne cijene ili procjenom sudskog vještaka ili procjenitelja ili procjene porezne uprave. Kupci su uplatili ugovorenu cijenu u skladu s odredbama zaključenih ugovora. U zemljišnim knjigama upisani su kupci kao vlasnici zemljišta, ali u poslovnim knjigama Grada nije umanjena vrijednost zemljišta za vrijednost prodanog zemljišta.

U istom razdoblju Grad je ostvario rashode za nabavu zemljišta u vrijednosti 2.888.480,00 kn ukupne površine 40 527 m². Zemljište je u vrijednosno najznačajnijem dijelu nabavljeno u svrhu izgradnje novih ulica, sportsko-rekreacijskog centra te proširenja groblja. Nabava je provedena prema odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice, u zemljišnim knjigama Grad je upisan kao vlasnik zemljišta i vrijednost nabavljenog zemljišta je evidentirana u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Također, predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, prije uzimanja u zakup poslovnih prostora sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika korištenja nekretnine u odnosu na druge oblike (prenamjena odnosno korištenje vlastitog poslovnog prostora, izgradnja).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Velika Gorica je imao 162 zaposlenih (160 u upravnim odjelima i dva dužnosnika), te dva polaznika stručnog osposobljavanja bez zasnivanja radnog odnosa. Grad ima ustrojen zasebni odjel za upravljanje i raspolaganje imovinom, a prema sistematizaciji radnih mjesta, šest zaposlenika se bave poslovima vezanim uz nekretnine. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti. U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Velika Gorica je ustrojio Ured za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. Strateškim planom rada unutarnje revizije za razdoblje 2015. - 2017. predviđeno je da se u 2016. obavi revizija iz područja upravljanja imovinom.

Grad Vrbovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vrbovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 161,20 km², a obuhvaća 42 naselja sa 14 797 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 80.529.750,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 35.414.274,00 kn ili 30,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 60.333.129,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 20.196.621,00 kn.

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

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.558.255,00	9.833.926,00	12.220.620,00
2.	Građevinski objekti	82.582.631,00	82.764.365,00	45.303.538,00
3.	Druga imovina	2.993.260,00	2.680.731,00	2.808.971,00
	Ukupno	95.134.146,00	95.279.022,00	60.333.129,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrbovca koncem 2013. veća je za 144.876,00 kn ili 0,2 % te koncem 2014. manja za 34.945.893,00 kn ili 36,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 60.333.129,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 75,1 %, zemljište s 20,3 % i druga imovina s 4,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, društvene domove, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta je koncem 2014. veća za 2.386.694,00 kn ili 24,3 % u odnosu na 2013. godinu. Povećanje vrijednosti zemljišta u vrijednosno najznačajnijem dijelu se odnosi na vrijednost darovanog zemljišta procijenjene vrijednosti 2.380.220,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata je koncem 2014. manja u odnosu na 2013. zbog prijenosa vodnih građevina bez naknade na javnog isporučitelja vodne usluge, a koja je na temelju odluke gradskog vijeća provedena u 2014.

Druga imovina se odnosi na vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjiga, umjetničkih djela i ostalih izložbenih vrijednosti te nematerijalne proizvedene imovine (ulaganja u računalne programe, dokumenti prostornog uređenja).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 34.677.427,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 4.156.006,00 kn, što čini 12,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 28 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Vrbovca za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 28

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	349.201,00	323.720,00	363.762,00
2.	Najam stanova	420,00	420,00	995,00
3.	Prodaja zemljišta	171.849,00	0,00	0,00
4.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem	0,00	0,00	3.791.249,00
Ukupno prihodi		521.470,00	324.140,00	4.156.006,00

Grad Vrbovec je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 5.001.616,00 kn.

Prema podacima Grada Vrbovca, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 77 poslovnih prostora, devet stanova i zemljištem površine 105 867 m².

U tablici broj 29 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Grada Vrbovca od 2012. do 2014.

Tablica broj 29

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Vrbovca 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	75	76	77
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	15 952	15 984	16 384
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	9
2.	Površina stanova u m ²	935	935	935
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	105 867	105 867

Za 2012. Grad Vrbovec nema podatke o površini zemljišta (analitička knjigovodstvena evidencija dugotrajne imovine ne sadrži podatak po površini za sva zemljišta), a podaci o površini zemljišta u 2013. i 2014. su preuzeti iz pomoćne evidencije Grada u kojoj su podaci o površini zemljišta upisani na temelju posjedovnih listova iz katastra.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Vrbovca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 12.220.620,00 kn te građevinskih objekata (stambeni objekti, poslovni objekti, društveni domovi, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 45.303.538,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 19.526.082,00 kn ili 43,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vrbovca kao jedinice lokalne samouprave, na nekretnine koje su stečene kupnjom, na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi, te na dio nekretnina za koje je Grad vlastitim saznanjima utvrdio da je njihovo vlasništvo, ali nisu riješeni imovinsko pravni odnosi ili je rješavanje u tijeku, a što se naročito odnosi na društvene domove. Uspoređivanjem podataka o društvenim domovima između analitičke evidencije dugotrajne nefinancijske imovine i registru imovine, utvrđeno je da Grad Vrbovec raspolaže sa 32 društvena doma od kojih je 29 evidentirano u poslovnim knjigama. Za 12 društvenih domova koji su u poslovnim knjigama Grada evidentirani s osnove ulaganja u objekte, Grad nije zemljišno knjižni vlasnik (vlasnici su mjesni odbori, osnovna škola, vatrogasna društva i fizička osoba). Prema pomoćnoj evidenciji, površina zemljišta koncem 2014. iznosi 105 867 m². U poslovnim knjigama iskazana je vrijednost zemljišta u iznosu 12.220.620,00 kn, a Grad nema podatak o površini zemljišta čija je vrijednost evidentirana u poslovnim knjigama.

Prema navodima, Grad provodi aktivnosti vezane za identificiranje i evidentiranje gradske imovine prema katastarskim općinama na temelju izvadaka iz zemljišnih knjiga. Grad Vrbovec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama.

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

Grad je započeo s ustrojavanjem registra imovine koji obuhvaća podatke o šifri i nazivu jedinice imovine, osnovne podatke (adresa nekretnine, funkcija nekretnine, status vlasništva, načinu stjecanja, namjeni i stanju nekretnine), podatke o vlasniku, površini, nazivu katastarske općine, broj katastarske čestice, te broju i nazivu zemljišno knjižnog uložka. Upis podataka u registar nije dovršen, aktivnosti vezane uz identifikaciju i upis nekretnina se i dalje provode. Za imovinu koja je evidentirana u registru nisu uneseni podaci o vrijednosti te o prihodima i rashodima po jedinici imovine. Registar imovine nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama. U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Radi utvrđivanja stvarnog stanja nekretnina Grad Vrbovec je za dio nekretnina obavio fizičku provjeru na terenu, popisao zatečeno stanje, po slobodnoj procjeni (za zemljište je iznosila 100.000,00 kn) procijenila vrijednost nekretnina i unijela ih u poslovne knjige (zemljište). Daljnje uređivanje evidencija (registra i poslovnih knjiga) obavlja pregledom e-zemljišnih knjiga i e-katastra, te izvidima na terenu. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa podataka u poslovne knjige, osim što je odredbom članka 111. Odluke o upravljanju imovinom Grada Vrbovca (iz ožujka 2014.) određeno da Upravni odjel uspostavlja i vodi Registar imovine.

Grad Vrbovec ima 16 katastarskih općina. Na dijelu dvije katastarske općine (Luka i Vrbovec) provodi se Nova izmjera koja obuhvaća 5 197 parcela. Odabir lokacije izmjera predložila je Geodetska uprava Republike Hrvatske s obrazloženjem da na tom području postoje četiri katastarska mjerila, maksimalna nesređenost podataka, a 60,0 % ukupnog stanovništva živi na tom području.

Sređivanje i upisivanje preostalog vlasništva i posjeda Grada u ostalim katastarskim općinama zahtijeva geodetsku izmjeru i prijavu svake parcele prijavnim listom u gruntovne knjige što, prema navodima Grada, iziskuje značajna financijska sredstva. Grad Vrbovec ne može samostalno financirati sređivanje preostalih katastarskih općina na svojem području.

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

Grad Vrbovec ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, ali je tijekom prethodnih dviju godina Republika Hrvatska u postupku rješavanja imovinsko pravnih odnosa prenijela jedan dio imovine na Republiku Hrvatsku te je Grad Vrbovec pokrenuo postupak nagodbe za povrat imovine u svoje vlasništvo.

Grad Vrbovec je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u srpnju 2009. uputio zahtjev za darovanje nekretnina koje u naravi čine zemljište površine 29 230 m². Zemljište se nalazi u granicama građevinske zone obuhvaćene Prostornim planom Grada Vrbovca sa namjenom izgradnje gospodarske zone. Prema dopisu Agencije za upravljanje državnom imovinom iz listopada 2012. u postupku obrade zahtjeva pribavljena je cjelokupna imovinskopravna dokumentacija te prema mišljenju Agencije nije bilo formalnopravnih zapreka za raspolaganje nekretninama u skladu sa zahtjevom Grada Vrbovca. Do vremena obavljanja revizije, postupak nije okončan odnosno zemljište nije darovano Gradu Vrbovcu.

Na temelju ugovora o izdavanju jamstva za uredno izmirenje dugoročnih obveza iz 2012. na dvjema nekretninama u vlasništvu Grada Vrbovca je uknjiženo založno pravo (glavna i sporedna hipoteka) u iznosu 2.699.088,66 EUR-a u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija. Grad vodi tri sudska spora vezana za nekretnine (s dvije fizičke osobe radi priznavanja prava vlasništva, te s Obrtničko štedno-kreditnom zadrugom radi ovrhe na ošasnoj imovini).

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Vrbovec upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže kontinuirano provoditi aktivnosti vezano uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru, procijeniti imovinu i evidentirati u poslovne knjige. Predlaže se nastaviti s aktivnostima ustrojavanja registra imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže voditi računa o programskom povezivanju registra imovine s knjigovodstvenim evidencijama kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Vrbovca; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo s aktivnostima za njihovo donošenje. Odlukom o upravljanju imovinom Grada Vrbovca iz ožujka 2014. navedeno je da dokumente upravljana imovinom čine strategija, plan upravljanja i izvješće o provedbi plana upravljanja. Navedene dokumente Grad nije donio niti su utvrđene aktivnosti i rok za njihovo donošenje.

Grad Vrbovec je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam, prodavao zemljište te primio imovinu darovanjem.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Vrbovca, odnosno Odlukom o upravljanju imovinom Grada Vrbovca iz ožujka 2014. i Odlukom o zakupu i prodaji poslovnog prostora Grad Vrbovca iz ožujka 2012.

Odlukom o upravljanju imovinom Grad Vrbovca uređuju se načela upravljanja imovinom, dokumenti upravljanja imovinom, način i uvjeti raspolaganja dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima, raspolaganje nekretninama (sudski vještaci utvrđuju početnu i tržišnu cijenu nekretnina), određivanje tržišne vrijednosti nekretnina, te uspostava i vođenje Registra imovine. Također je regulirano raspolaganje nekretninama bez naknade i bez javnog natječaja.

Odlukom o zakupu i prodaji poslovnog prostora Grada Vrbovca propisuju se uvjeti i postupci za davanje u zakup, te prodaje zakupljenog poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vrbovca.

Za druge oblike raspolaganja i upravljanja nekretninama nisu doneseni akti, iako je Grad davao stanove u najam i primio imovinu darovanjem. Doneseni su interni akti Grada koji se objavljuju u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Vrbovca 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 utvrditi uvjete i postupke davanja stanova u najam, primanja imovine darovanjem te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Vrbovec je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 77 poslovnih prostora površine 16 384 m², devet stanova površine 935 m² i zemljištem površine 105 867 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju za sve nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 1.036.683,00 kn, najma stanova u iznosu 1.835,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 171.849,00 kn, te od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (primljena imovina darovanjem) u iznosu 3.791.249,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) nekretnina, osim što je u 2012. povećana vrijednost građevinskih objekata za 944.393,00 kn (procjenom vrijednosti nekretnina za koje je Grad utvrdio vlasništvo nad nekretninama, a koje nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama), a u 2014. su ostvareni rashodi za dodatna ulaganja na građevinskim objektima (društveni domovi i dvorac Patačić) u ukupnom iznosu 623.275,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora Grad za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi tri poslovna prostora površine 1 478 m², četiri poslovna prostora površine 2 945 m² koriste dva trgovačka društva u vlasništvu Grada te dva proračunska korisnika (Narodna knjižnica Vrbovec i Pučko otvoreno učilište Vrbovec), jedanaest poslovnih prostora površine 875 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnik državnog proračuna (Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Zagrebačka županija - Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu, Državna geodetska uprava, Ministarstvo zdravlja, Državni zavod za statistiku, Ministarstvo financija, Ministarstvo turizma, Ministarstvo pravosuđa i Centar za socijalnu skrb), tri poslovna prostora površine 64 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 47 poslovnih prostora površine 10 816 m² koriste udruge (od kojih 46 udruga bez plaćanja), dvije garaže površine 24 m² dane su u zakup dvjema fizičkim osobama, jedan prostor površine 48 m² dan je u zakup privatnoj ordinaciji opće medicine, dok je šest prostora površine 134 m², unatoč objavljenim natječajima, izvan uporabe zbog nezainteresiranosti.

Grad Vrbovec je za potrebe korištenja poslovnih prostora Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Zagrebačke županije (za potrebe Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša), Državne geodetske uprave, Ministarstva zdravlja (Uprava za sanitarnu inspekciju), Državnog zavoda za statistiku, Ministarstva financija (Porezna uprava) i Ministarstva turizma (Samostalni sektor turističke inspekcije) u veljači 2015. sastavio ugovore o refundaciji plaćanja režijskih troškova. S obzirom da je Grad Vrbovec nositelj plaćanja režijskih troškova, korisnici su obvezni Gradu refundirati režijske troškove, a visina refundacije ovisi o omjeru pripadajućeg dijela korištenja poslovnog prostora. Navedeni ugovori sastavljeni su u veljači 2015. na neodređeno vrijeme trajanja.

Osim navedenog, Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji i Zagrebačka županija bez naknade, a uz plaćanje režijskih troškova koriste poslovne prostore površine 19,5 m² i 18 m² za potrebe arhive. Ugovori o korištenju prostora arhive zaključeni su u 2009. na neodređeno vrijeme.

Također, Grad Vrbovec je sa Ministarstvom pravosuđa u lipnju 2010. zaključio ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 180 m², a za potrebe smještaja Prekršajnog suda u Vrbovcu. Ugovor je zaključen na tri godine uz plaćanje mjesečne zakupnine u iznosu 7.020,00 kn te obveze podmirenja režijskih troškova. Unatoč poduzetim aktivnostima od strane Grada, novi ugovor o zakupu poslovnog prostora s Ministarstvom pravosuđa nije zaključen, navedeno Ministarstvo i nakon isteka roka na koji je ugovor o zakupu zaključen koristi poslovne prostore i podmiruje cijenu zakupa.

Na temelju ugovora o zakupu zaključenih u rujnu 2012., Centar za socijalnu skrb koristi prostor garaže i poslovni prostor uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.404,00 kn (300,00 kn garaža i 7.104,00 kn poslovni prostor) i obavezu plaćanja režijskih troškova. Ugovori su zaključeni u rujnu 2012. na rok pet godina.

Političke stranke koriste tri poslovna prostora površine 64 m² uz plaćanje zakupnine na temelju prethodno provedenih javnih natječaja.

Grad daje na korištenje 47 poslovnih prostora ukupne površine 10 816 m² od čega 32 poslovna prostora koriste mjesni odbori, deset udruga, te četiri prostora koriste turistička zajednica Grada, dobrovoljno vatrogasno društvo, vatrogasna zajednica i udruženje obrtnika bez naknade, a jedan poslovni prostor uz naknadu koristi Hrvatski crveni križ. Grad je za korištenje poslovnih prostora bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine s deset različitih udruga zaključio ugovore o korištenju poslovnih prostora ili su prostori dani na temelju odluka tijela Grada. Režijske troškove podmiruju korisnici.

Također, Grad je u 2008. s udrugom za odmor, rekreaciju i rehabilitaciju djece i odraslih zaključio ugovor o korištenju i održavanju odmarališta u Nerezinama. Grad je vlasnik (prema podacima iz poslovnih i zemljišnih knjiga) predmetnog odmarališta. Udruga prostor koristi bez naknade uz obvezu korištenja odmarališta prvenstveno za organizaciju škole plivanja i ljetovanja školske i predškolske djece sa područja Grada Vrbovca i Općina Dubrava, Gradec, Farkaševac, Preseka i Rakovec, te odmor i rehabilitaciju umirovljenika i građana.

Također, jednoj udruzi je dan na korištenje stan površine 39 m², a koji je u vlasništvu Grada Vrbovca. Udruga navedeni stan koristi na temelju odluke gradonačelnika i ne plaća zakupninu.

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.

Grad Vrbovec je dvije garaže površine 24 m² dao tijekom 2012. u zakup fizičkim osobama, a jedan poslovni prostor površine 48 m² dan je 2014. u zakup privatnoj ordinaciji opće medicine. Za zakup dvije garaže nije proveden javni natječaj uz obrazloženje pravne službe Grada Vrbovca da su zakupoprimci već duži niz godina zakupnici te se zakup nastavljao bez provođenja postupaka. Također, prema navodima Grada, poslovni prostor za potrebe ordinacije opće medicine je u zakupu duži niz godina, a zakupninu je podmirivao Dom zdravlja Zagrebačke županije. S obzirom da se radi o privatnoj ordinaciji, Dom zdravlja je raskinuo ugovor o zakupu, a Grad je s istim zakupcem zaključio novi ugovor o zakupu s istim uvjetima. Ugovori o zakupu su zaključeni na rok pet godina. Mjesečna zakupnina za garaže iznosi 300,00 kn, a za poslovni prostor kojeg koristi privatna ordinacija opće medicine 651,00 kn.

Koncem 2014. Grad Vrbovec raspolaže sa devet stanova ukupne površine 935 m² od kojih stan površine 39 m² koristi zaštićeni najmoprimac, stan površine 122 m² je dan u najam udruzi na temelju odluke gradonačelnika iz svibnja 2014., a tri stana ukupne površine 323 m² bespravno koriste tri obitelji iz razloga što Grad nikada nije riješio status zaštićenih najmoprimaca. Preostala četiri stana ukupne površine 451 m² nisu u uporabi, a prema pisanom obrazloženju, Grad ih nije uspio prodati jer procjene vrijednosti tih nekretnina nisu realne u postojećim tržišnim, gospodarskim i ekonomskim uvjetima.

Na temelju odluke gradskog vijeća Grada Vrbovca iz ožujka 2014. Grad Vrbovec je prihvatio darovanje nekretnina darovatelja gospodarskog udruženja. Prema pisanom obrazloženju, namjera darovanja je zajednički projekt razvoja poduzetništva i daljnjih apliciranja prema Europskim fondovima.

Ugovor o darovanju zaključen je u svibnju 2014. Procijenjena vrijednost darovanih nekretnina iznosi 3.795.673,00 kn, od čega se na vrijednost građevinskog objekta odnosi 1.415.453,00 kn, a na vrijednost građevinskog zemljišta 2.380.220,00 kn. Procjenu vrijednosti darovane nekretnine je izradio ovlaštenu procjenitelj. Darovana nekretnina je evidentirana u poslovnim i zemljišnim knjigama Grada Vrbovca. U srpnju 2014. zaključen je sporazum o suradnji u cilju razvoja poduzetništva između Udruženja obrtnika i Grada Vrbovca na temelju kojeg, Grad Vrbovec daje Udruženju obrtnika (darovatelju) pravo korištenja nekretnine bez naknade, a za potrebe poduzetničke i obrtničke aktivnosti. Sporazum o međusobnim pravima i obvezama nije zaključen.

U promatranom razdoblju ostvareni su prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 171.849,00 kn i u cijelosti su ostvareni u 2012. Odnose se na prodaju zemljišta površine 1 176 m² po cijeni 110.000,00 kn, za koje je proveden javni natječaj (ali nije naveden razlog prodaje) te prodaju zemljišta površine 259 m² po cijeni 61.849,00 kn radi formiranja neizgrađene građevinske čestice. Procjene vrijednosti zemljišta obavljali su stalni sudski vještaci za graditeljstvo. S kupcima su zaključeni ugovori o kupoprodaji, kupci su obveze podmirili te su upisani kao zemljišno-knjižni vlasnici.

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. Također se predlaže poduzimanje aktivnosti kako se stanovi ne bi bespravno koristili.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju za sve nekretnine, kod prodaje nekretnina putem javnog natječaja navesti razloge prodaje, 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Vrbovec je imao 18 zaposlenika (17 u upravnim odjelima i jedan dužnosnik) i šest polaznika stručnog osposobljavanja bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za komunalne djelatnosti i gospodarstvo. Pravilnikom o unutarnjem redu i sistematizaciji radnih mjesta u upravnim tijelima Grada Vrbovca određena su dva zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Grad Zaprešić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Zaprešić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Grada je 53,64 km², a obuhvaća devet naselja s 25 223 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Grad je razvrstan u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 699.323.163,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 23.137.839,00 kn ili 3,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 576.534.077,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 122.789.086,00 kn.

U tablici broj 30 daje se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Zaprešić na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 30

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zaprešića 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)	108.916.680,00	107.266.737,00	107.415.572,00
2.	Građevinski objekti	388.236.896,00	425.775.090,00	418.390.594,00
3.	Imovina u pripremi	18.101.741,00	25.174.631,00	28.692.329,00
4.	Druga imovina	22.754.459,00	19.285.047,00	22.035.582,00
	Ukupno	538.009.776,00	577.501.505,00	576.534.077,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zaprešića koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 39.491.729,00 kn ili 7,3 % te koncem 2014. za 967.428,00 kn ili 0,2 % manja u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 576.534.077,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 72,6 %, zemljište s 18,6 %, imovina u pripremi 5,0 % i druga imovina s 3,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na vrijednost infrastrukturnih objekata, poslovne objekte, stambene objekte i ostale građevinske objekte. Vrijednost zemljišta se odnosi na vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu 74.266.032,00 kn, građevinskog zemljišta 23.912.072,00 kn i ostalog zemljišta u iznosu 9.237.467,00 kn. U 2014. vrijednost zemljišta se povećala najvećim dijelom zbog kupnje zemljišta radi izgradnje nerazvrstanih cesta. U odnosu na prethodnu godinu za 3.517.698,00 kn je veća vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine u pripremi, odnosi se na novi projekt dogradnje osnovne škole u iznosu 3.017.788,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 124.201.304,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova, prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.352.775,00, što čini 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 31 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Zaprešića za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 31

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	358.524,00	382.379,00	564.602,00
2.	Najam stanova	63.423,00	44.656,00	35.299,00
3.	Prodaja zemljišta	55.250,00	281.150,00	733.433,00
4.	Zakup zemljišta	15.228,00	27.055,00	19.441,00
	Ukupno prihodi	492.425,00	735.240,00	1.352.775,00

Grad Zaprešić je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.580.440,00 kn.

Prema podacima Grada Zaprešića, na koncu 2014. Grad raspolaže s 30 poslovnih prostora, 18 stanova te zemljištem površine 145 163 m².

U tablici broj 32 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Zaprešića od 2012. do 2014.

Tablica broj 32

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	28	30	30
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 469	4 697	4 697
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	17	15	18
2.	Površina stanova u m ²	707	568	710
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	173 181	145 678	145 163

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 na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 107.415.572,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, poslovni objekti, stambeni objekti i ostali građevinski objekti) u iznosu 418.390.594,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 95.287.447,00 kn ili 22,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na imovinu koja je pripala Gradu na temelju sukcesije odnosno podjele bivše općine Zaprešić, na izvršena ulaganja na nefinancijskoj imovini i imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Vrijednost novo nabavljene imovine evidentirana je na temelju procijenjenih vrijednosti od strane stalnih sudskih vještaka, dok se vrijednost imovine koja je pripala Gradu na temelju sukcesije (prilikom usklađivanja ili stečene imovina nasljedstvom) evidentirala na temelju podataka Porezne uprave. Grad Zaprešić je sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju u poslovnim knjigama pristupio sustavno i planski te procjenjuje da je uredio vlasništvo i posjed za 95,0 % imovine. Nisu evidentirane nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i nekretnine za koje se vode sporovi.

Od 2012. do 2014. u postupcima su sporovi vezani za utvrđivanje prava vlasništva i utvrđivanje prava vlasništva stečenog dosjelošću u vrijednosti 143.000,00 kn. Prosječno trajanje sporova je pet godina. Grad je proveo aktivnosti vezane za upis nekretnina u zemljišne knjige i katastar, a podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama usklađeni su s podacima u katastru, poslovnim knjigama i registru imovine.

Grad Zaprešić je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Grad je ustrojio evidenciju (registar) imovine. U registru su odvojene vrste nekretnina (stanovi, poslovni prostori, poljoprivredno, građevinsko i ostalo zemljište, ceste i druga imovina). Također, registar sadrži podatke o broju katastarske čestice, naziv katastarske općine, broj zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, adresu, korisnika nekretnine, površinu stana i čestice, vrijednost nekretnine, dokaz o vlasništvu i druge podatke. Registar se ažurira i sadrži sve nekretnine Grada Zaprešića. Upravljanje imovinom prati se pomoću tablice u koju se unose podaci po vrstama nekretnine (stanovi, zemljište, poslovni prostori, ceste i druga imovina), računu (kontu) na kojem se pojedina nekretnina vodi u poslovnim knjigama, česticama, adresi ili nazivu, površini, procijenjenoj vrijednosti i vlasništvu.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza, a popisom su obuhvaćene nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Podaci utvrđeni popisom usklađeni su sa stanjem u poslovnim knjigama. Popisom nisu utvrđeni viškovi ni manjkovi. Nakon obavljenog popisa, povjerenstvo za popis je sastavilo izvješće o obavljenom popisu. Zakonski predstavnik je prihvatio izvješće o obavljenom popisu.

Grad je prijavljen na natječaje Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, na projekt 100 za javno golf igralište Novi dvori Zaprešić i na projekt 200 ukupno šest projekata. Projekti su vezani za uređenje sanitarnog odlagališta Novi Dvori, izgradnju pristupne prometnice s infrastrukturom produžetak ulice Klake, tržnicu Zaprešić, izgradnju ulice Lušci u Pojatnom, projekt za javno golf igralište Novi dvori te obrazovno razvojni centar Baltazar. Za uređenje sanitarnog odlagališta Novi Dvori, izgradnju pristupne prometnice s infrastrukturom produžetak ulice Klake, tržnicu Zaprešić i izgradnju ulice Lušci u Pojatnom, zatražena je imovina na darovanje i/ili korištenje od Republike Hrvatske. Postupci vezani uz zahtjeve za zatraženu imovinu traju od 2014., osim za projekt tržnice Zaprešić za koju je zahtjev poslan 2011.

U srpnju 2015. Grad je pokrenuo parnični postupak za iseljenje iz gradskih stanova koji se bespravno koriste.

U okviru nefinancijske imovine, između ostalog, evidentirani su objekti vodoopskrbe i odvodnje u iznosu 16.438.901,00 kn. Pravni status vodnih građevina je utvrđen odredbama članaka od 23. do 26. Zakona o vodama (Narodne novine 153/09, 130/11, 56/13 i 14/14), prema kojima su vodne građevine javna dobra u javnoj uporabi i u vlasništvu su javnog isporučitelja vodne usluge. Odredbom članka 146. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vodama (Narodne novine 56/13) je propisano da su jedinice lokalne samouprave dužne u roku jedne godine od dana stupanja na snagu zakona odnosno do 18. svibnja 2014. prenijeti komunalne vodne građevine u svom vlasništvu u vlasništvo javnog isporučitelja vodne usluge, u obliku temeljnog uloga ili prijenosa bez naknade. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.) Grad nije prenio komunalne vodne građevine u svom vlasništvu na javnog isporučitelja vodne usluge.

Državni ured za reviziju predlaže izvršiti prijenos komunalnih vodnih građevina u vlasništvu Grada na javnog isporučitelja vodne usluge u skladu s odredbama Zakona o vodama.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Zaprešić nije donio strategiju i plan upravljanja imovinom za 2014. Grad Zaprešić je, u suradnji s Regionalnom razvojnom agencijom Zagrebačke županije, krajem 2014. organizirao prvi ciklus radionica za zainteresirane u sudjelovanju izrade dokumenta Strategija razvoja grada Zaprešića 2014.-2020.

Grad Zaprešić je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam, građevinsko zemljište u zakup te pravo građenja na zemljištu. Grad je prodavao građevinska zemljišta, kupovao poslovni prostor, stan i građevinska zemljišta te unajmljivao poslovne prostore od drugih subjekata.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima utvrđeni su i internim aktima Grada Zaprešića odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, Zaključkom o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za mjesne odbore, udruge i proračunske korisnike i Zaključkom o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor i Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine iz prosinca 2014., kojom je reguliran najam stanova Grada.

Zaključkom o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za mjesne odbore, udruge i proračunske korisnike, poslovni prostori se daju na korištenje bez naknade, a korisnici su dužni snositi režijske troškove. Navedenom odlukom, međutim nije utvrđeno provođenje 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 (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju ponuda, provedenih procjena od strane sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, donesenog zaključka gradonačelnika i zaključenih ugovora. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljišta mogu kupovati, prodavati te način utvrđivanja početne prodajne i kupovne cijene. Internim aktom nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljišta mogu davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa.

Na temelju zaključka gradskog vijeća iz ožujka 2013. dano je pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Grada u korist nositelja prava građenja komunalnom društvu u suvlasništvu Grada. Tržišna vrijednost zemljišta procijenjena je od strane Porezne uprave. Gradonačelnik je potpisao ugovor o osnivanju prava građenja te dodatak ugovoru o osnivanju prava građenja. Gradsko vijeće je u srpnju 2014., donijelo odluku kojom se daje suglasnost na upis prava zaloga komunalnom društvu u suvlasništvu Grada, na zemljištu danom na pravo građenja. Za navedeni način raspolaganja nekretninom nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima na zemljištu može dati pravo građenja.

Od 2012. do 2014. Grad je kupovao poslovni prostor i stan te imao u zakupu poslovne prostore, a nije donio interne akte kojim bi utvrdio postupke, uvjete, način kupnje poslovnog prostora i stana te uzimanja u zakup poslovnih prostora.

Također, u slučaju kada se poslovni prostori u suvlasništvu daju na korištenje proračunskim korisnicima Grada i udruzi, Grad nije utvrdio međusobna prava i obveze.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada. Javni natječaji se objavljuju u dnevnim novinama, službenim stranicama Grada i na oglasnoj ploči gradske uprave.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom koja sadrži srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom kako bi se osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom. Također se predlaže donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se zaključak o dodjeli na korištenje poslovnih prostora udrugama uskladiti s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge, odnosno poslovne prostore udrugama dati u zakup putem javnog natječaja. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za kupoprodaju zemljišta, davanja prava građenja, kupnju poslovnog prostora i stana, uzimanja u zakup poslovnih prostora te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. S udrugom i proračunskim korisnicima kojima se poslovni prostori u suvlasništvu daju na korištenje, predlaže se utvrditi međusobna prava i obveze.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Zaprešić je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 30 poslovnih prostora površine 4 697 m², 18 stanova površine 710 m² i zemljištem površine 145 163 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju za nekretnine i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad Zaprešić je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova te prodaje i zakupa zemljišta. U navedenom razdoblju prihodi od zakupa poslovnih prostora iznose 1.305.505,00 kn, prihodi od prodaje zemljišta 1.069.833,00 kn, prihodi od najma stanova 143.378,00 kn i prihodi od zakupa zemljišta 61.724,00 kn. Prihodi od prodaje poslovnih prostora i stanova nisu ostvareni.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi u iznosu 1.996.967,00 kn. Odnose se na rashode za zakup poslovnih prostora u iznosu 1.094.967,00 kn (za potrebe djelovanja gradske uprave, udruga, mjesnih odbora i umirovljenika), 442.000,00 kn za darovano građevinsko zemljište jedne pravne osobe za produženje ceste (ulice), jedan stan kupljen radi pomoći u rješavanju stambenog problema jednoj obitelji u iznosu 330.000,00 kn i 100.000,00 kn za zajedničku kupnju jednog poslovnog prostora s Maticom hrvatske Zaprešić.

Od ukupnog broja poslovnih prostora pet poslovnih prostora (društveni domovi) koriste mjesni odbori površine 1 552 m², dva poslovna prostora površine 1 703 m² koriste tijela državne uprave, pet poslovnih prostora površine 120 m² koriste političke stranke (dvije uz plaćanje zakupnine i tri bez plaćanja zakupnine), pet poslovnih prostora površine 184 m² koriste udruge (bez plaćanja zakupnine), 12 poslovnih prostora površine 927 m² dana su u zakup fizičkim i pravnim osobama, a jedan poslovni prostor površine 211 m² je izvan uporabe. Poslovni prostor koji je izvan upotrebe odnosi se na poslovni prostor u zgradi zdravstvenog centra. U tijeku su razgovori s potencijalnim korisnicima koji su iskazali namjeru za zakup poslovnog prostora za zdravstvenu namjenu.

Grad je pet poslovnih prostora površine 120 m² dao u zakup političkim strankama. Za dva poslovna prostora površine 28 m² zakupnina se naplaćuje u iznosu od 9,84 kn/m² mjesečno, a za tri poslovna prostora površine 92 m² zakupnina se ne naplaćuje. Na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz prosinca 2013. i zaključka gradonačelnika iz rujna 2014. proveden je postupak davanja u zakup pet poslovnih prostora za rad političkih stranaka koje djeluju na području Grada. Poslovni prostori daju se u zakup na tri godine. Javni natječaj je objavljen u javnom glasilu jednog dnevnog lista u rujnu 2014. i na mrežnoj stranici Grada. Na temelju javnog natječaja i provedenog postupka otvaranja pet pristiglih ponuda, gradonačelnik je donio zaključak kojim se odobrava zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora s političkim strankama. Ugovori za dvije političke stranke za koje se naplaćuje zakupnina zaključeni su u studenom odnosno prosincu 2014.

Ugovori za tri političke stranke koji su korisnici poslovnih prostora površine 92 m² do obavljanja revizije (svibanj 2015.) nisu zaključeni i ne naplaćuje se zakupnina. Prema navodima Grada, ugovori još nisu zaključeni iz razloga što se ugovor o zakupu mora solemnizirati, odnosno potrebno je da bude osobno prisutan predsjednik stranke prilikom solemnizacije. Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, u slučaju da izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu u roku od 15 dana od konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, povjerenstvo predlaže gradonačelniku sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja.

Na korištenje tijelima državne uprave dana su dva poslovna prostora površine 1 703 m² bez zakupnine, na temelju zaključka gradskog vijeća i zaključenih ugovora o refundaciji troškova iz ranijih godina.

Prema navodima Grada Zaprešića, Grad ne raspolaže odgovarajućim vlastitim poslovnim prostorom za potrebe rada gradske uprave te je s trgovačkim društvom u svom vlasništvu zaključio ugovor o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 1 803 m². Od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 629.440,00 kn.

Grad je pet poslovnih prostora površine 184 m² u svom vlasništvu i dva zakupljena poslovna prostora površine 270 m² dao na korištenje mjesnim odborima i udrugama bez plaćanja zakupnine i bez provedenih javnih natječaja. Poslovni prostori dodijeljeni su na temelju zaključka gradonačelnika. Rashodi za zakup poslovnih prostora danih na korištenje mjesnim odborima i udrugama u razdoblju 2012. do 2014. su ostvareni u iznosu 464.400,00 kn.

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.

S obzirom da je u vlasništvu Grada pet društvenih domova površine 1 552 m² predlaže se poslovne prostore društvenih domova dati na korištenje za društvene i druge namjene (za umirovljenike, udruge, mjesne odbore ili druge korisnike).

Matica hrvatska Zaprešić je na temelju podnesenog zahtjeva od Grada zatražila potporu za kupnju prostora kojeg koristi Matica poslovnog prostora. Razlozi koje navode jesu visoki troškovi mjesečne najamnine, koji za poslovni prostor površine 30 m² iznose 3.700,00 kn mjesečno. U ožujku 2013. gradonačelnik je donio zaključak kojim se odobrava zaključenje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora s jednom fizičkom osobom (zakupodavcem) površine 62,9 m², s time da Gradu pripada 176/629 dijela poslovnog prostora odnosno 17,6 m² površine za 100.000,00 kn, a Matici hrvatskoj Zaprešić 453/629 dijela odnosno 45,3 m² površine za 258.530,00 kn. U ožujku 2013. zaključen je kupoprodajni ugovor za kupnju navedenog poslovnog prostora. Kupnja poslovnog prostora evidentirana je u poslovnim knjigama.

Koncem 2014. u vlasništvu Grada je 18 stanova površine 709,93 m², od čega su tri stana koje koriste zaštićeni najmoprimci površine 142,36 m², osam stanova danih u najam po tržišnim uvjetima površine 271,82 m², dva stana koje koriste mjesni odbori i gradske četvrti površine 75,35 m², dva stana površine 78,96 m² se koriste bespravno i tri stana površine 141,44 m² nisu u uporabi. Za dva stana koji nisu u uporabi Grad je u ožujku 2015. raspisao natječaj za prodaju na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, statuta Grada i zaključka gradonačelnika od ožujka 2015. Na natječaju nije bilo zainteresiranih.

Najam stanova reguliran je Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine iz prosinca 2014. Odluka se odnosi na osobe koje se nalaze u stanovima u vlasništvu Grada, a nemaju pravo na zaštićenu najamninu prema Zakonu o najmu stanova. Navedene osobe plaćaju slobodno ugovorenu najamninu, u visini 1,28 EUR/ m² u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke svakog prvog u mjesecu za tekući mjesec. Najmoprimci koji plaćaju slobodno ugovorenu najamninu plaćaju i pričuvu umjesto vlasnika.

Dva stana površine 78,96 m² koriste se bespravno. Za bespravne stanove gradonačelnik je donio zaključak od ožujka 2015. o iseljenju obitelji iz stanova uz uvjet da prije pokretanja parničnog postupka upravni odjel za društvene djelatnosti upozna gradonačelnika sa socijalnim statusom obitelji. Grad je do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.) pokrenuo parnični postupak za iseljenje iz gradskih stanova.

U razdoblju od 2012. do 2014. naslijeđena su dva stana. Na temelju rješenja o nasljeđivanju iz studenoga 2013. naslijeđen je stan površine 37,32 m², u poslovne knjige evidentiran na temelju procjene Porezne uprave u vrijednosti 273.154,00 kn. Na temelju rješenja o nasljeđivanju iz kolovoza 2014. naslijeđen je stan površine 56,40 m², u poslovne knjige evidentiran na temelju procjene Porezne uprave u vrijednosti 368.395,00 kn.

U navedenom razdoblju kupljen je stan površine 47,72 m² za 330.000,00 kn, radi pomoći u rješavanju stambenog problema jedne obitelji, a dva su stana površine 76,24 m² i 60,90 m² u svibnju 2013., temeljem Zakona o upravljanju državnom imovinom prešli u vlasništvo Republike Hrvatske (nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama).

U rješavanju stambenog problema jedne obitelji, gradonačelnik je donio zaključak o otkupu stana površine 47,72 m² od navedene obitelji. Stan je otkupljen iz razloga kako bi obitelj nabavila pristupačniji stambeni prostor (zbog zdravstvenih razloga člana obitelji). Grad tada nije raspolagao s pristupačnim stambenim prostorom. Grad nije sastavio analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost kupnje stana.

Vrijednost zemljišta koncem 2014. se odnosi na vrijednost poljoprivrednog zemljišta 74.266.032,00 kn, građevinskog zemljišta 23.912.072,00 kn i ostalog zemljišta 9.237.467,00 kn. Površina građevinskog zemljišta koju posjeduje lokalna jedinica prema analitičkoj evidenciji iznosi 145 163 m². Grad u svom registru nekretnina nema podjelu zemljišta prema namjeni, jednim je dijelom građevinsko zemljište evidentirano u okviru poljoprivrednog zemljišta.

U 2012. zaključeno je šest ugovora o kupnji poljoprivrednog zemljišta površine 836 m² u iznosu 230.000,00 kn. U 2013. zaključeno je osam ugovora o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta površine 7 622 m² u iznosu 983.095,00 kn. U 2014. zaključeno je 22 ugovora o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta površine 7 813,6 m² u iznosu 1.302.822,00 kn. Razlozi kupnje su izgradnja parkinga, prometne infrastrukture i zaštitnog zelenog pojasa, stambena izgradnja te izgradnja komunalne infrastrukture. Kupnja poljoprivrednog zemljišta ostvarena je na temelju ponuda od strane ponuditelja pojedinih zemljišnih čestica, provedenih procjena od strane sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, donesenog zaključka gradonačelnika i zaključenih ugovora.

Od 2012. do 2014. Grad je na temelju zaključenih ugovora prodao zemljište površine 1 380 m². Kupoprodajna cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 1.013.773,00 kn, a početna cijena je utvrđena na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. Prodaja građevinskog zemljišta ostvarena je na temelju zahtjeva stranaka za otkupom pojedinih zemljišnih čestica, provedene procjene od strane sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, donesenog zaključka gradonačelnika, raspisanog i provedenog javnog natječaja (osim u dva slučaja kada se radilo o prodaji zemljišta radi formiranja građevinske čestice) i zaključenih ugovora.

Komunalnom društvu u suvlasništvu Grada dano je 2013. pravo građenja na zemljištu površine 3 952 m² i na dijelu zemljišta površine 41 085 m² radi izgradnje poslovne zgrade Vatrogasnog centra Grada Zaprešića.

Grad je 564 m² zemljišta dao u zakup za potrebe odlaganja građevinskog materijala i strojeva na temelju zaključka gradonačelnika, zaključenog ugovora iz 2009. i šest dodataka ugovoru. Mjesečna naknada iznosi 1.586,00 kn odnosno 2,81 kn/m². Ostatak građevinskog zemljišta je izvan uporabe.

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. Predlaže se ustrojiti evidencija 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. Za političke stranke koji su korisnici poslovnih prostora bez zaključenih ugovora i bez zakupnine, predlaže se poduzeti aktivnosti prema odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Također se predlaže, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, prije kupnje stana sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Zaprešić je imao 64 zaposlenika (62 u upravnim odjelima i dva dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša, stambene i komunalne poslove Grada unutar kojeg je ustrojen odsjek za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dva zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su detaljno utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti. U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Zaprešić je ustrojio Ured za unutarnju reviziju. U ranijim godinama provedene su dvije unutarnje revizije vezane uz nekretnine, 2009. provedena je revizija evidentiranja nabave građevinskih objekata, a 2011. provedena je revizija evidentiranja zemljišta. Po svim preporukama je postupljeno.

Općina Bedenica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bedenica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 21,72 km², a obuhvaća šest naselja s 1 432 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.543.797,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 486.719,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.840.820,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.702.977,00 kn.

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

Tablica broj 33

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bedenica 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)	175.882,00	175.882,00	212.157,00
2.	Građevinski objekti	16.706.382,00	16.169.932,00	15.889.067,00
3.	Imovina u pripremi	339.289,00	527.158,00	685.224,00
4.	Druga imovina	59.327,00	46.176,00	54.372,00
	Ukupno	17.280.880,00	16.919.148,00	16.840.820,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bedenica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 361.732,00 kn ili 2,1 %, te koncem 2014. za 78.328,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.840.820,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,3 %, imovina u pripremi s 4,1 %, zemljište s 1,3 % i druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u odvodnju i proširenje groblja, a druge imovine se odnosi na uredsku opremu i namještaj i na nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 2.817.566,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama (u dijelu koji se odnose na prihode od prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 101.945,00 kn što čini 3,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Bedenica u 2012. i 2013. nije ostvarivala prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama, dok je u 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 101.945,00 kn.

Prema podacima Općine Bedenica, na koncu 2014. Općina raspolaže sa četiri poslovna prostora i zemljištem površine 22 800 m².

Tablica broj 34

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Bedenice 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	520	520	520
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	14 063	14 063	22 800

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Bedenica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 212.157,00 kn te građevinskih objekata (poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte) u iznosu 15.889.067,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 13.589,00 kn.

U poslovnim knjigama nije evidentirana početna vrijednost navedenih poslovnih prostora nego vrijednost izvršenih ulaganja. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bedenica kao jedinice lokalne samouprave te na dio zemljišta dobivenog s osnove nasljedstva (ošasna imovina) i za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi (zgrada bivšeg društvenog doma u kojoj je smještena Općinska uprava i bivše poljoprivredne zadruge u kojoj je u zakupu poštanski ured te prostor koriste dvije udruge).

U zemljišnim knjigama Općina je upisana kao vlasnik poslovnih prostora. Od ukupne površine zemljišta koja je evidentirana u poslovnim knjigama Općine, samo za zemljište površine 1 349 m² je Općina zemljišno knjižni vlasnik. Općina provodi postupke za uknjižbu ostalih površina zemljišta u zemljišne knjige. Također, za dio naslijeđene imovine koja je prodana, Općina je još uvijek zemljišno knjižni vlasnik, a na darovanu nekretninu (zgrada stare škole) Općina se nije upisala kao vlasnik, niti je vrijednost imovine evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Iz navedenog proizlazi da Općina Bedenica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama se provode pojedinačno odnosno prema iskazanoj potrebi jer nije donesen plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

Općina Bedenica je ustrojila i vodi (ručno) zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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 Bedenica nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bedenica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Bedenica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje poslovne prostore bez naknade. Općina je naslijedila imovinu (ošasna imovina) koju je djelomično prodala te joj je darovana zgrada stare škole.

Općina nije donijela interne akte kojim bi utvrdila postupke, uvjete, način stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, već su donesene pojedinačne odluke tijela Općine koje se objavljuju u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

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

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Bedenica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 520 m² i 22 800 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 101.945,00 kn. U istom razdoblju Općina nije ostvarila rashode za nabavu (kupnju) poslovnih prostora osim što je darovanjem stekla nekretninu stare škole.

Od ukupno četiri poslovna prostora, Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 300 m², jedan poslovni prostor površine 60 m² dan je na temelju zaključenog ugovora na korištenje poštanskom uredu dok preostala dva prostora, na temelju odluke općinskog vijeća, koriste dvije udruge bez plaćanja zakupnine.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 101.945,00 kn. Na temelju rješenja o nasljeđivanju iz veljače 2013., Općina je naslijedila nekretninu koju u naravi čini kuća sa dvorištem te građevinsko i poljoprivredno zemljište ukupne površine 12 589 m². U prosincu 2013. stalni sudski vještak za graditeljstvo je izradio procjenu vrijednosti navedene nekretnine, te procijenjena vrijednost iznosi 138.220,00 kn. U travnju 2014. općinsko vijeće je donijelo odluku o prodaji navedene nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda raspisivanjem javnog natječaja. Pristigla je jedna ponuda za kupnju nekretnine površine 3 852 m² što čini kuću sa dvorištem i dio naslijeđenog zemljišta. Ponuđena je cijena u iznosu 101.945,00 kn koliko iznosi i procijenjena vrijednost tog dijela naslijeđene imovine. S ponuditeljem je zaključen ugovor u studenome 2014. Kupac je podmirio iznos kupoprodajne cijene. Poljoprivredno zemljište površine 8 737 m² procijenjene vrijednosti 36.275,00 kn Općina nije prodala, te je vrijednost navedenog dijela naslijeđene nekretnine evidentiran u poslovnim knjigama Općine, dok u zemljišnim nije upisano vlasništvo.

U prosincu 2014. Odlukom općinskog vijeća, Osnovna škola je Općini darovala zgradu stare škole. Zgrada je pod zaštitom Ministarstva kulture, Općina nije procijenila njenu vrijednost i nije evidentirala u poslovne knjige niti se je upisala kao posjednik, što je prema odredbama ugovora o darovanju trebala učiniti. 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.

Općinsko vijeće je u svibnju 2015. donijelo odluku kojom se prihvaća inicijativa sanacije i zaustavljanje propadanja objekta zgrade stare škole u Općini Bedenici, a koja rješenjem Ministarstva kulture od 30. rujna 2013. pripada kulturno-povijesnoj cjelini Općine Bedenica i ima svojstvo kulturnog dobra.

Cilj projekta je rekonstrukcija i dovođenje stare derutne zgrade u zgradu kulturne namjene odnosno objekt prenamijeniti u Kulturni centar Bedenica u sklopu kojeg bi bili knjižnica i čitaonica, dvorana za priredbe, te izložbeni prostor.

Prema procjeni projektanta, predračunska vrijednost projekta je 500.000,- EUR, a predviđeni izvori financiranja su sredstva Europskih fondova fondova (Program ruralnog razvoja 2014. – 2020.), sredstva Ministarstva kulture, Zagrebačke županije i proračun Općine Bedenica. Detaljna analiza izvora financiranja prema nositeljima, plan gradnje i nositelja realizacije projekta nije sačinjena.

U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, Državni ured za reviziju predlaže provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, te prije stjecanja nekretnine darovanjem sačiniti analizu ekonomske opravdanost u odnosu na druge oblike stjecanja. Također se predlaže ustrojiti evidencije 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, prije stjecanja nekretnine sastaviti detaljnu analizu izvora financiranja prema nositeljima, te plan gradnje i nositelja realizacije projekta.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Bedenica je imala dva zaposlenika (administrativnog referenta i komunalnog djelatnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja administrativni referent, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Bistra

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bistra kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 52,97 km², a obuhvaća šest naselja sa 6 632 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 47.923.379,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.175.475,00 kn ili 4,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 36.426.490,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.496.889,00 kn.

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

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bistra 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)	646.140,00	676.140,00	729.758,00
2.	Građevinski objekti	32.759.286,00	32.761.262,00	33.603.674,00
3.	Imovina u pripremi	2.482.856,00	1.353.105,00	783.921,00
4.	Druga imovina	1.835.420,00	1.533.734,00	1.309.137,00
	Ukupno	37.723.702,00	36.324.241,00	36.426.490,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bistra koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.399.461,00 kn ili 3,7 % te koncem 2014. veća je u odnosu na 2013. za 102.249,00 kn ili 0,3 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 36.426.490,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 92,3 %, druga imovina s 3,6 %, imovina u pripremi s 2,1 % i zemljište s 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta se odnosi na poljoprivredno zemljište u iznosu 383.029,00 kn i ostalo zemljište u iznosu 293.111,00 kn. Nefinancijska imovina u pripremi odnosi se na kapitalni projekt izgradnje sustava otpadnih voda u iznosu 2.482.856,00 kn u 2012., na kapitalni projekt izgradnje vrtića Kapljica u iznosu 1.353.105,00 kn u 2013., te kapitalni projekt izgradnje oborinske odvodnje i pješačkih staza u iznosu 783.921,00 kn u 2014.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 22.020.718,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 74.764,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	84.098,00	90.881,00	74.764,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	195.000,00	0,00
	Ukupno prihodi	84.098,00	285.881,00	74.764,00

Općina Bistra je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 444.743,00 kn, od čega su prihodi od zakupa poslovnih prostora 249.743,00 kn.

Prema podacima Općine Bistra, na koncu 2014. Općina raspolaže s 14 poslovna prostora i 214 073 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 37

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Bistra 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	3 202	3 202	3 202
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	219 141	220 910	214 073

Općina Bistra koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 14 poslovna prostora površine 3 202 m² i zemljištem površine 214 073 m² (prema podacima iz upitnika).

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 na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 729.758,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, komunalna infrastruktura, poslovni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 33.603.674,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine odnosi 9.064.423,00 kn ili 27,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na nabavljeno sredstvima proračuna i izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bistra. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost imovine koje su pripale Općini Bistra na temelju podjele imovine bivše Općine Zaprešić. Općina ne posjeduje dokumentaciju o podjeli imovine bivše općine Zaprešić. Također, u poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost tri društvena doma (Oborovo Bistransko, Novaki Bistranski i Bukovje Bistransko). Iz navedenog je vidljivo da Općina Bistra nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

U svibnju 2010. temeljem rješenja o nasljeđivanju Općina je u vlasništvo stekla nekretnine u naravi oranice, voćnjak, vinograd i šuma. Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Zaprešiću, po pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju na dijelu naslijeđenih nekretnina je izvršio prijenos prava vlasništva u vlasništvo Općine u studenome 2010. Porezna uprava u postupku utvrđivanja vrijednosti naslijeđene imovine utvrdila je vrijednost navedene imovine u iznosu 229.749,00 kn. Protiv navedenog rješenja o procjeni vrijednosti naslijeđenih nekretnina Porezne uprave podnesena je žalba, s obzirom da Općina smatra da je vrijednost nekretnina nerealno procijenjena. Postupak je u tijeku.

Na naslijeđenoj imovini, temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću od srpnja 2013., uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 16.086,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama i troškova postupka u iznosu 1.205,00 kn, u korist Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nekretnine koje su temeljem rješenja o nasljeđivanju prešle u vlasništvo Općine.

U svrhu sređivanja vlasništva nekretnina Općina nije zatražila Popis katastarskih čestica od Državne geodetske uprave na kojima je Općina nositelj prava, već se traže pojedinačni popisi katastarskih čestica prema potrebama Općine, a dobivene čestice se uspoređuju sa stanjem u zemljišnim knjigama. Postupci za upis i usklađenje nekretnina u zemljišnim knjigama i katastru pokrenut je u 2014., postupci upisa su u tijeku. Prema navodima Općine, procjenjuje se da je u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine upisano 40 % nekretnina. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina s procjenom troškova i izvorima financiranja, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina je podnosila zahtjeve za dodjelu imovine na darovanje i/ili korištenje od Republike Hrvatske. Općina je u 2012. Agenciji za upravljanje državnom imovinom uputila zahtjev za darovanje nekretnine na području Općine Bistra u vlasništvu Republike Hrvatske (vojarna) u svrhu izgradnje sportsko rekreacijskog centra. U 2012. je uputila zahtjev za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za novo groblje u Poljanici Bistranskoj u svrhu mjesnog groblja. U 2013. je uputila zahtjev za dodjelu u vlasništvo nekretnine katastarske čestice broj 3388 k.o. Bistra Donja. Navedenu nekretninu koristi Općina od 1995., (kao pravni slijednik Mjesne zajednice), Matični ured Bistre i trgovačko društvo za vodoopskrbu i odvodnju u vlasništvu Općine, radi obavljanja administrativnih poslova za vlastite potrebe. Navedena nekretnina je u vlasništvu Ministarstva unutarnjih poslova i upisana kao kulturno dobro u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Postupci su u tijeku.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza. Popisom su obuhvaćene samo nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Podaci utvrđeni popisom usklađeni su sa stanjem u poslovnim knjigama. Popisom nisu utvrđeni viškovi ni manjkovi. Nakon obavljenog popisa povjerenstvo za popis je sastavilo izvješće o obavljenom popisu. Zakonski predstavnik je prihvatio izvješće o obavljenom popisu. Analitička evidencija poslovnih objekata nije usklađena s podacima iz poslovnih knjiga.

Općina Bistra je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. U analitičkim evidencijama zemljište se vodi prema vrijednosti. Ne vodi se analitika po vrsti (poljoprivredno, građevinsko i ostalo zemljište) nazivu, katastarskoj čestici i katastarskoj općini te količini (površini).

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

Registar imovine (evidencija) nije ustrojen. Djelatnici su bili na seminarima kako bi se educirali sa navedenom tematikom, ali se postupci za ustrojavanje za sada ne provode.

Državni ured za reviziju predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se procijeniti vrijednost preostalih nekretnina u vlasništvu Općine, a procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama. Predlaže se analitički evidentirati zemljište po vrsti, nazivu, katastarskoj čestici i katastarskoj općini te količini (površini), a poslovne objekte po količini (površini). Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, 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 propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina je u prosincu 2014. donijela strategiju razvoja od 2014. do 2020. kojom su definirani glavni ciljevi razvoja. Glavni pokretač razvoja su javni projekti koje će pokrenuti Općina i kandidirati za sufinanciranje iz strukturnih fondova Europske unije, kao i projekti koje će Općina razvijati zajedno s privatnim sektorom. Strategijom razvoja prikazana je imovina u vlasništvu Općine, ali nije donesena strategija upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Bistra je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje poslovne prostore bez naknade. U istom razdoblju, Općina je kupovala i prodavala građevinska zemljišta.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Bistra odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, Odlukom o namjeni i početnom iznosu zakupnine poslovnih prostora te Odlukom o jednokratnom najmu dvorane.

Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora donesena je u rujnu 2011. Ovom odlukom uređuju se opći uvjeti zasnivanja i prestanka zakupnih odnosa kao i druga pitanja vezana uz korištenje i raspolaganje poslovnim prostorom u vlasništvu Općine. Odluka sadrži odredbe o davanju u zakup putem javnog natječaja, imenovanje povjerenstva za provedbu natječaja, rok na koji se poslovni prostor daje u zakup, sadržaj natječaja za zakup poslovnog prostora, mjesto objave natječaja, postupak otvaranja ponuda, postupak javnog natječaja (prikupljanje pisanih ponuda, zapisnik o javnom otvaranju ponuda, utvrđivanje liste ponuđača, pravo prvenstva, nemogućnost davanja u podzakup, donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude), zaključivanje ugovora o zakupu, namjenu poslovnog prostora, visina zakupnine (početna zakupnina, plaćanje zakupnine), prava i obveze zakupnika i prestanak ugovora o zakupu.

Na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora iz rujna 2011., načelnik je donio Odluku o namjeni i početnom iznosu zakupnine poslovnih prostora u listopadu 2011. Navedenom odlukom utvrđuje se namjena poslovnih prostora u vlasništvu Općine i početni iznos zakupnine.

Početna zakupnina za trgovačku djelatnost utvrđena je u iznosu od 40 kn/m², a za ugostiteljsku djelatnost u iznosu od 50 kn/m².

Na temelju Odluke o jednokratnom najmu dvorane iz studenog 2013. utvrđene su dvorane u društvenim domovima koje se daju u jednokratan najam odnosno na jednokratno korištenje u visini zakupnine od 250 kn/danu do 500,00 kn/danu. Također, općinski načelnik može posebnim odlukama dodijeliti korisniku dvoranu bez naknade za najam u svrhu humanitarnih događanja, kulturnih, zabavnih ili sportskih događanja. Odlukom je utvrđeno da udruge građana, osnovna škola i dječji vrtić mogu u slobodnim terminima dvorane koristiti bez naknade.

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

Kupnja zemljišta je obavljena neposrednom pogodbom. Kupnje su provedene bez prethodne procjene vrijednosti nekretnine, na temelju pojedinačnih odluka načelnika nakon čega su zaključeni ugovori o kupoprodaji, a prodaja po provedenoj procjeni sudskog vještaka na temelju pojedinačne odluke općinskog vijeća i zaključenog ugovora o kupoprodaji. Općina uvjete i kriterije kupnje zemljištem nije uredila internim aktom.

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 Bistra 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 regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za kupoprodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Prema podacima Općine Bistra, na koncu 2014. Općina raspolaže s 14 poslovnih prostora i 214 073 m² građevinskog zemljišta. Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju za nekretnine, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Bistra je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 249.743,00 kn i prihode od prodaje zemljišta u iznosu 195.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi u iznosu 353.864,00 kn a odnose se na rashode za nabavu zemljišta u iznosu 138.541,00 kn i zakup poslovnih prostora u iznosu 215.323,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 315 m², tri poslovna prostora površine 336 m² koristi proračunski korisnik (Općinska knjižnica Bistra) i dva trgovačka društva u vlasništvu Općine (za obavljanje komunalnih djelatnosti i javni isporučitelj vodnih usluga), šest poslovnih prostora (društveni domovi) površine 2 442 m² koriste udruge, te četiri poslovna prostora površine 109 m² dana su u zakup pravnim osobama (trgovačko društvo, dvije poslovne banke za bankomate i privatna osnovna glazbena škola).

Od ukupnog broja poslovnih prostora, u zakupu s ugovorenom zakupninom su četiri poslovna prostora površine 109 m². Navedeni zakupci plaćaju zakupninu u iznosu od 750,00 kn do 4.200,00 kn mjesečno. Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora iz rujna 2011., Odluke o namjeni i početnom iznosu zakupnine poslovnih prostora iz listopada 2011. i zaključenih ugovora, bez provedenih javnih natječaja. Navedeno nije u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora iz rujna 2011. prema kojoj se poslovni prostori u vlasništvu Općine daju u zakup na temelju raspisanog i provedenog javnog natječaja.

Koncem 2014. Općina je šest poslovnih prostora površine 2 442 m² dala na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine na temelju Odluke o jednokratnom najmu dvorane iz studenog 2013., kojom se utvrđuju dvorane u društvenim domovima koje se daju na korištenje udrugama građana bez provedenih javnih natječaja. Također je utvrđeno da općinski načelnik može posebnim odlukama dodijeliti korisniku dvoranu bez naknade za najam u svrhu humanitarnih događanja, kulturnih, zabavnih ili sportskih događanja. Prema navodima Općine, Općina ne ispostavlja račune za režijske troškove udrugama (korisnicima poslovnih prostora bez naknade). Prema Izvješću o izvršenju proračuna za 2014., troškovi usluga telefona, pošte i prijevoza za udruge iznose 63.000,00 kn.

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

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

Općina je jedan poslovni prostor površine 221,51 m² dala u zakup proračunskom korisniku (knjižnici). Na temelju Odluke o osnivanju javne ustanove Općinske knjižnice Bistre iz 2004., u prosincu 2007., zaključen je ugovor o dodjeli poslovnog prostora u prizemlju Kulturnog centra Bistra, na neodređeno vrijeme. Poslovni prostor se daje proračunskom korisniku bez naknade. Općina Bistra podmiruje režije Općinske knjižnice Bistra kao proračunskog korisnika koji se financira iz proračuna Općine. Mjesečni iznos režijskih troškova iznosi oko 600,00 kn.

Općina je dva poslovna prostora površine 115 m² dala u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu lokalne jedinice (za obavljanje komunalnih djelatnosti i javni isporučitelj vodnih usluga), na temelju odluke općinskog vijeća odnosno načelnika i ugovora o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme bez naknade radi obavljanja administrativnih poslova za vlastite potrebe. Općina za navedena trgovačka društva u vlasništvu podmiruje troškove električne energije, dok ostale režijske troškove trgovačka društva podmiruju samostalno.

Načelnik je u rujnu 2010. donio odluku o zakupu poslovnog prostora u društvenom domu Gornja Bistra kojom se poslovni prostor površine 21 m² određuje kao glazbena učionica. Odlukom je utvrđeno da se navedeni poslovni prostor daje u zakup zakupcu neposrednom pogodbom u visini zakupnine u iznosu od 33 kn/h. U rujnu 2010. zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora za školsku godinu 2010./11. s privatnom glazbenom školom, u iznosu od 33 kn/h. Ugovori se od 2010. zaključuju za svaku školsku godinu. Navedeno nije u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora iz rujna 2011. prema kojoj se poslovni prostori u vlasništvu Općine daju u zakup na temelju provedenog javnog natječaja.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila rashode za zakup poslovnih prostora u iznosu 215.323,00 kn, što se odnosi na zakup velike školske dvorane sportskim klubovima (Ženski rukometni klub, Hrvački klub, Nogometni klub Bistra i dr.). Osnovna škola Bistra (proračunski korisnik Općine kao zakupodavac) je zaključila ugovore o zakupu velike školske dvorane sa sportskim klubovima (zakupnik). Ugovori o zakupu su zaključeni na određeno vrijeme u većini slučajeva tijekom trajanja školske godine. Rashodi za zakup sportskim klubovima trebali su biti ostvareni u okviru rashoda za tekuće donacije.

Na temelju ugovora o poslovnoj suradnji iz studenog 2005. s Hrvatskim skijaškim savezom utvrđena je poslovna suradnja u svrhu kupnje zemljišta na području Općine. Savez time osigurava prostor za potrebe parkiranja službenih vozila i vozila posjetitelja, za potrebe smještaja montažnih objekata te u druge službene svrhe natjecanja u FIS Svjetskom kupu u alpskom skijanju, a Općina unaprjeđuje sportsko-rekreacijski sadržaj i turističku ponudu na svom teritoriju. Ugovorom o poslovnoj suradnji utvrđeno je da Savez sudjeluje u kupoprodaji pojedine nekretnine kao kupac 7/10 dijela, a Općina kao kupac 3/10 dijela. Općina je kao kupac 3/10 dijela na temelju tri zaključena ugovora, u razdoblju 2012. do 2014. kupila zemljišta površine 341,1 čhv (ukupna površina je 1 137 čhv) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, sukladno ugovoru o poslovnoj suradnji u iznosu 43.541,00 kn. Ugovoreno je da će se kupoprodaja nekretnina izvršiti na način da će ugovorne strane nastojati postići što povoljniju kupoprodajnu cijenu, odnosno 20 EUR/čhv, u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Prije kupnje zemljišta nije sastavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina.

U rujnu 2012., Općina Bistra je zaključila ugovor o kupoprodaji zemljišta površine 936 m², upisano kao zemljišnoknjižno vlasništvo jedne fizičke osobe u 4/10 dijela, u iznosu 20.000,00 kn. Procjena zemljišta nije zatražena. Donesena je odluka od strane načelnika u rujnu 2012., kojim se odobrava zaključenje ugovora o kupnji navedene čestice.

Prema navodima Općine, zemljište je kupljeno radi izgradnje dječjeg igrališta, navedeno još nije privedeno svrsi jer nije provedena parcelacija. Općina je ishodila uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na svoje ime i korist u zemljišnim knjigama nadležnog suda kao suvlasnik predmetne nekretnine u 4/10 dijela.

U prosincu 2013., Općina Bistra je zaključila ugovor o kupoprodaji zemljišta površine 1 769 m² u iznosu 75.000,00 kn. Općina se obvezuje kupoprodajnu vrijednost nekretnine platiti u tri dijela, 30.000,00 u roku od 15 dana od sklapanja ugovora, 22.500,00 kn do lipnja 2014. i 22.500,00 kn do prosinca 2014. Procjena zemljišta nije zatražena. Donesena je odluka od strane načelnika u prosincu 2013., kojim se odobrava zaključenje ugovora o kupnji navedene čestice. Zemljište je kupljeno radi javne namjene, nalazi se uz društveni dom Gornja Bistra. Općina je ishodila uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na svoje ime i korist u zemljišnim knjigama nadležnog suda kao vlasnik predmetne nekretnine.

U 2013. prodano je 6 837 m² zemljišta u iznosu 195.000,00 kn. Odluku o prodaji donio je gradonačelnik. S kupcem je zaključen ugovor o kupoprodaji. Zemljište je prodano u svrhu izgradnje transformatorske stanice trgovačkom društvu za distribuciju električne energije. Procjenu zemljišta proveo je stalni sudski vještak.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore dati u zakup prema odluci o davanju u zakup poslovnih prostora, a udrugama prema odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge. Također se predlaže prije kupnje zemljišta izvršiti procjenu zemljišta. Predlaže se poduzeti aktivnosti u svrhu izrade parcelacije, kako bi se kupljeno zemljište za izgradnju dječjeg igrališta privelo svrsi. Predlaže se ustrojiti i voditi evidenciju o prihodima i troškovima po svakoj jedinici imovine.

Također se predlaže, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, prije kupnje zemljišta sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Bistra je imala 12 zaposlenih (deset u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika), tri osobe na javnim radovima i jednu 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 dojela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Brckovljani

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Brckovljani kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 69,62 km², a obuhvaća 13 naselja sa 6 837 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.277.741,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.229.522,00 kn ili 3,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.760.326,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.517.415,00 kn.

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

Tablica broj 38

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brckovljani 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)	3.543.938,00	3.543.938,00	3.543.938,00
2.	Građevinski objekti	19.459.929,00	19.459.929,00	19.459.929,00
3.	Druga imovina	2.757.567,00	2.762.583,00	2.756.459,00
	Ukupno	25.761.434,00	25.766.450,00	25.760.326,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brckovljani koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.016,00 kn, te koncem 2014. manja za 6.124,00 kn u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.760.326,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 75,5 %, zemljište s 13,8 % i druga imovina s 10,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (vodovod, plinovod, kanalizacija) i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 14.393.189,00 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 375.672,00 kn što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 39

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	76.200,00	80.150,00	72.900,00
2.	Prodaja zemljišta	230.100,00	484.100,00	261.000,00
3.	Zakup zemljišta	0,00	32.140,00	41.772,00
Ukupno prihodi		306.300,00	596.390,00	375.672,00

Općina Brckovljani je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 1.278.362,00 kn.

Prema podacima Općine Brckovljani, koncem 2014. Općina ima sedam poslovnih prostora površine 1 269 m² i zemljište (prema podacima iz poslovnih knjiga) površine 1 206 321 m².

U tablici broj 40 daju se podaci o broju i površini poslovnih površini te površini zemljišta Općine Brckovljani od 2012. do 2014.

Tablica broj 40

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Brckovljani 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	1 269	1 269	1 269
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 206 321	1 206 321	1 206 321

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 Brckovljani na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.543.938,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.459.929,00 kn. Analitička evidencija dugotrajne nefinancijske imovine se ne vodi, a poslovne knjige ne sadrže obavezne analitičke podatke (vrsta, količina, vrijednost), što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Popis imovine i obveza je sastavljen. Popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Brckovljani, odnosno od dugotrajne nefinancijske popisani su samo oprema i namještaj, dok nisu popisani zemljište i građevinski objekti. Navedeno nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na vrijednost zemljišta koje je Općina kupila u ranijim godinama (u razdoblju od 1998. do 2011.) za gospodarsku zonu, izgradnju škole i igrališta te proširenje groblja. Do konca 2014. nisu evidentirane sve nekretnine u poslovnim knjigama, a niti u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Brckovljani. Zemljište koje je Općini u 2008. darovala Republika Hrvatska u svrhu izgradnje zone gospodarske namjene površine 44 145 m² i procijenjene vrijednosti 4.414.500,00 kn nije evidentirano u poslovnim knjigama niti je u zemljišnim knjigama Općina upisana kao vlasnik. Općina je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik četiri poslovne zgrade, ali njihova vrijednost nije procijenjena niti je evidentirana u poslovnim knjigama Općine. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Pokrenuta je nova geodetska izmjera koju provodi Državna geodetska uprava, te sređivanje zemljišnih knjiga u dvije katastarske općine (od ukupno četiri). Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nisu doneseni. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi. Prema obrazloženju Općine Brckovljani, pojavljuju se problemi zbog različitih podataka o površinama u katastru, zemljišnim knjigama, prostornom planu i stvarnom stanju na terenu. Za svaku česticu koja se nalazi u katastarskoj općini u kojoj nije provedena nova geodetska izmjera, potrebno je izraditi geodetski snimak i usklađenje sa zemljišnim knjigama pojedinačno za svaku parcelu, jer su u zemljišnim knjigama podaci iz 1890. Aktivnosti koje Općina provodi je sređivanje katastra i zemljišne knjige pojedinačno po četiri katastarske općine. S obzirom da su, prema navodima Općine, postupci usklađivanja dugotrajni i skupi, do konca 2014. je sređena jedna katastarska općina u kojoj je nova geodetska izmjera stupila na snagu. Prema procjeni Općine Brckovljani do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % zemljišta od ukupnog broja zemljišta koje pripada/treba pripadati Općini Brckovljani (procijenjeno iz poslovne prakse, na temelju iskustva).

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Brckovljani nisu upisane hipoteke. Općina Brckovljani je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u svibnju 2008. podnijela zamolbu za darovanje ili kupnju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a u svrhu izgradnje poslovne zone. Odlukom Vlade Republike Hrvatske iz rujna 2008. Općini Brckovljani je u tu svrhu darovano zemljište površine 44 145 m² po vrijednosti 4.414.500,00 kn odnosno 100 kn/m². Općina ne vodi sudske i upravne postupke vezano uz nekretnine. U lipnju 2015. je Općinskom građanskom sudu u Zagrebu podnesen zahtjev za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama površine 2 546 m² u društvenom vlasništvu.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Brckovljani upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se ustrojavanje analitičke evidencije dugotrajne nefinancijske imovine u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se imovinu, za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, evidentirati u poslovne knjige. Također se predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu 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 imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Načelnik Općine je koncem 2014. donio zaključak u kojem se navodi da će Općina pristupiti izradi Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom će se definirati srednjoročni i kratkoročni ciljevi.

Općina Brckovljani je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, te prodavala i davala u zakup zemljište. Općina nije donijela interne akte kojim bi propisala postupke, uvjete, način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, već su donesene pojedinačne odluke tijela Općine koje se objavljuju u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine. Općinsko vijeće je u veljači 2015. donijelo Odluku o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brckovljani kojim su propisani uvjeti, postupci i način davanja poslovnih prostora u zakup. Početni iznos zakupnine utvrđuje općinsko vijeće. Spomenutom odlukom nije propisano davanje na korištenje poslovnih prostora trgovačkom društvu u svojem vlasništvu.

Općina Brckovljani nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Brckovljani, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje se predlaže donijeti interne akte kojima bi se utvrdili postupci, uvjeti i način prodaje zemljišta i davanja u zakup zemljište, te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Brckovljani je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 269 m² i zemljištem površine 1 206 321 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 229.250,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 975.200,00 kn, te zakupa zemljišta u iznosu 73.912,00 kn.

Općina Brckovljani za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovne prostore površine 64 m² koji su u vlasništvu Grada Dugo Selo. Za korištenje navedenog poslovnog prostora Grad Dugo Selo je s Općinom tijekom obavljanja revizije zaključio sporazum kojim su utvrđena međusobna prava i obveze. Općina ne plaća zakupninu, već samo podmiruje režijske troškove.

Od sedam poslovnih prostora površine 1 269 m² jedan poslovni prostor (na temelju sporazuma o korištenju prostora) površine 42 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, jedan poslovni prostor (na temelju odluke načelnika Općine) površine 450 m² koristi dobrovoljno vatrogasno društvo, dva poslovna prostora površine 240 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 412 m² koristi privatni dječji vrtić, a dva poslovna prostora površine 125 m² dana su u zakup drugim subjektima.

Općina je sa privatnim dječjim vrtićem, nakon provedenog javnog natječaja, zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora prema kojemu se u zakup daje prostor površine 412 m² uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1,00 kn. Također, Općina podmiruje 50,0 % režijskih troškova dječjeg vrtića. Zbog iznosa zakupnine u visini 1,00 kn i podmirivanja mjesečnih režijskih troškova u visini 50,0 %, ugovorena je ekonomska cijena koštanja boravka jednog djeteta u vrtiću u iznosu 1.600,00 kn od čega Općina plaća 850,00 kn po djetetu.

U razdoblju 2012. do 2014. u zakupu su bila dva poslovna prostora ukupne površine 125 m². U navedenom razdoblju prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 229.250,00 kn na temelju zaključenih ugovora o zakupu prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Dva poslovna prostora površine 240 m² koriste dvije udruge (kulturno umjetnička društva) bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Udruge koriste prostore na temelju odluke načelnika Općine iz prosinca 2010. 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.

Općina Brckovljani je u 2013., po provedenom javnom natječaju u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na temelju zaključenih četiri ugovora dala u zakup zemljište (poljoprivredno zemljište u građevinskoj zoni) ukupne površine 116 ha 51 a 206 m² na pet godina za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Početnu cijenu zakupa utvrdilo je općinsko vijeće odlukom. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za sve ugovore iznosi 82.880,00 kn s time da je u 2013. dospjelo 50,0 % ugovorene zakupnine (jer ugovori nisu zaključeni od početka 2013.). U 2013. i 2014. Općina Brckovljani je ostvarila prihod s osnove zakupa zemljišta u iznosu 73.912,00 kn.

Općina Brckovljani u razdoblju 2012. do 2014., prema podacima iz poslovnih knjiga, raspolaže sa zemljištem ukupne površine 1 206 321 m² i vrijednosti 3.543.938,00 kn. Odnosi se na zemljište koje je Općina kupila u razdoblju 1998. do 2011. Republika Hrvatska je Općini u 2008. darovala zemljište površine 44 145 m² procijenjene vrijednosti 4.414.500,00 kn i nije ga evidentirala u poslovnim knjigama.

U promatranom razdoblju 2012. do 2014. Općina Brckovljani je ostvarila prihode od prodaje zemljišta u ukupnom iznosu 975.000,00 kn.

Na temelju odluke općinskog vijeća, provedenog javnog natječaja, odabira najpovoljnijih ponuditelja i zaključena tri ugovora o kupoprodaji zemljišta s pravnim osobama, prodano je građevinsko zemljište u gospodarskoj zoni ukupne površine 8 239 m² ukupne vrijednosti 975.000,00 kn. Odluku o početnoj cijeni je donijelo općinsko vijeće. Kupci su u skladu s ugovorenim uvjetima podmirili cijenu zemljišta i u zemljišnim knjigama se upisali kao vlasnici. U poslovnim knjigama Općina nije evidentirala smanjenje vrijednosti prodanog zemljišta.

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. Također se predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima 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 Brckovljani je imala šest zaposlenih (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik), te jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktom kojim 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 Brdovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Brdovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 37,51 km², a obuhvaća 13 naselja sa 11 134 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 75.946.925,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.695.077,00 kn ili 2,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 54.477.382,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 21.469.543,00 kn.

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

Tablica broj 41

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brdovec 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)	656.715,00	656.714,00	840.877,00
2.	Građevinski objekti	46.050.148,00	49.653.323,00	48.928.568,00
3.	Druga imovina	4.172.589,00	3.231.094,00	4.707.937,00
	Ukupno	50.879.452,00	53.541.131,00	54.477.382,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brdovec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.661.679,00 kn ili 5,2 % te koncem 2014. za 936.251,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 54.477.382,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,8 %, druga imovina s 8,6 %, a zemljište s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na vrijednost ulaganja u poslovne objekte (općinska zgrada, zgrada dječjeg vrtića, gradskog muzeja, društvenih domova, sportske dvorane), ceste, sportske i rekreacijske terene, te plinovod i kanalizaciju. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 35.585.142,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 155.137,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Brdovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora) u ukupnom iznosu 308.567,00 kn.

Prema podacima Općine Brdovec, na koncu 2014. Općina raspolaže s 25 poslovnih prostora, jednim stanom te 349 230 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 42

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Brdovec 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	24	25
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 553	4 553	4 598
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	68	68	68
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	82 600	82 600	84 021

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Brdovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 840.877,00 kn te građevinskih objekata (poslovne objekte, ceste, sportske i rekreacijske terene, te plinovod i kanalizaciju) u iznosu 48.928.568,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 16.373.281,00 kn ili 33,5 %.

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

Procjenu tržišne vrijednosti je obavljalo povjerenstvo za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Općine osnovano u listopadu 2014. Pri procjenjivanju vrijednosti nekretnina, članovi Povjerenstva uzimaju u obzir svojstva, geometrijske i položajne elemente, slobodno tržište, slobodnu procjenu, socijalno-gospodarske elemente, zakon ponude i potražnje, legalitet i usklađenost sa prostorno-planskom dokumentacijom i drugo. U poslovnim knjigama nisu evidentirani svi poslovni prostori, zemljišta, stan, ceste i drugi građevinski objekti, te nisu usklađeni podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine, 50,0 % je procijenjeni postotak nekretnina za koje su podaci usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama, te se provode kontinuirano, naročito na nekretninama potrebnim za provođenje projekata. Aktivnosti se provode na više načina: fizička provjera na terenu, popis zatečenog stanja, te podaci Državne geodetske uprave odnosno usporedba popisa katastarskih čestica na kojima je kao nositelj bilo kakvih prava upisana Općina sa stanjem u zemljišnim knjigama. Plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Prema navodima, Općina Brdovec nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Općina od 2011. vodi sudski postupak radi iseljenja nelegalnog stanara. Općini je Republika Hrvatska u 2013. darovala zemljište površine 7 092 m² u svrhu ishođenja dozvole o izvedenom stanju i privođenja namjeni dječjeg vrtića. Vrijednost zemljišta prema procjeni ovlaštenog procjenitelja iznosi 2.897.561,00 kn. Od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila je u ranijim godinama zemljište za stambeno-poslovnu zonu. Na društvenom domu na području Općine, upisano je vlasništvo Republike Hrvatske, te je Općina 2010. podnijela zahtjev za povrat vlasništva. Općina je u više navrata nadopunjavala zahtjeve sa potrebnom dokumentacijom. Do vremena obavljanja revizije, postupci nisu završeni.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Brdovec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nastaviti s poduzimanjem aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, te procjenjivanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Također se predlaže nastaviti s aktivnostima usklađivanja podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan i procedure aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Brdovec je od 2012. do 2014. davala u zakup i na korištenje poslovne prostore. Općina je kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Brdovec, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o poslovnim prostorima i javnim površinama Općine, te Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Brdovec uređuje se nadležnost i način postupanja tijela Općine Brdovec u stjecanju, otuđenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine. Odlukom o poslovnim prostorima i javnim površinama Općine Brdovec, kojima upravlja i koristi ih Općina utvrđuje se popis poslovnih prostora i javnih površina, te njihova namjena. Odlukom navedeni poslovni prostori mogu se na propisani način dati u zakup putem natječaja kojeg provodi načelnik sukladno Statutu, u skladu s posebnim odlukama Općinskog vijeća.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brdovec propisuju se uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine i poslovnog prostora na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja. Početna cijena zakupa utvrđena je Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brdovec i iznosi 31,00 kn/m². U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine. Općina Brdovec nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Brdovec, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, te način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Brdovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 25 poslovnih prostora površine 4 598 m², jednim stanom površine 68 m² i 84 021 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 308.567,00 kn. Stan se bespravno koristi. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 1.250.000,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 289.472,00 kn odnosno ukupno 1.539.472,00 kn.

Općina Brdovec je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 25 poslovnih prostora ukupne površine 4 598 m², od kojih poslovni prostor površine 712 m² koristi Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga, dva poslovna prostora površine 554 m² koriste proračunski korisnici Općine (Muzej Brdovec i Turistička zajednica „Savsko-sutlanska dolina i brigi“) bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, ispostava Zaprešić (u svrhu poslova legalizacije bespravno izgrađenih objekata), pet poslovnih prostora površine 250 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 1 738 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 349 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 965 m² je prazno. Svih pet poslovnih prostora koji su izvan uporabe, nisu dani u zakup zbog neuvjetnosti poslovnih prostora. S obzirom da Općina nema vlastitih sredstava za njihovo uređivanje, kod raspisivanja natječaja za davanje u zakup navodi se obveza uređivanja prostora od strane zakupoprimca. Unatoč tome što se natječaji raspisuju redovito jednom godišnje, nema zainteresiranih.

Tijekom 2014. u zakupu je bilo pet poslovnih prostora ukupne površine 349 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 155.137,00 kn na temelju zaključenih ugovora o zakupu prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama, a pet poslovnih prostora dano je na korištenje političkim strankama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluke načelnika iz 2010. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Brdovec. Poslovni prostori se koriste povremeno, a političke stranke ne koriste poslovne prostore više od 30 dana godišnje i ne koriste prostore za izbornu promidžbu nego za povremene radne sastanke. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

U rujnu 2013. Općina je kupila nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 3 676 m² u kojoj je smještena općinska uprava (u naravi zgrada zadružnog doma i dvorište). Općinska uprava je od konstituiranja Općine Brdovec kao jedinice lokalne samouprave koristila navedenu nekretninu, ali nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi. Nekretnina je bila u vlasništvu Poljoprivredne zadruge Sutla Šenkovec u stečaju. Na temelju rješenja o dosudi Općinskog suda u Zaprešiću iz rujna 2013. navedena nekretnina prodana je Općini Brdovec na trećoj usmenoj i javnoj dražbi nekretnina održanoj u rujnu 2013., koja je kao jedini ponuditelj sudjelovala na javnoj dražbi i ponudila 1.250.000,00 kn.

U razdoblju 2012. do 2014. Općina je kupila građevinsko zemljište površine 4 374,50 m² u vrijednosti 289.472,00 kn. Razlozi kupnje su bili izgradnja komunalne infrastrukture i izgradnja reciklažnog dvorišta. Kupnja je provedena u skladu s Općinskom odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Brdovec.

Navedenom odlukom je propisano da Općina može određenu nekretninu kupiti (za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine) izravnom pogodbom uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Kod kupnje spomenutih nekretnina, cijena je određena na temelju Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine kojeg je izradio ovlašteni procjenitelj.

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. Također se predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama te poduzeti aktivnosti za stavljanje u uporabu poslovne prostore koji zbog neuvjetnosti nisu dani u zakup.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Brdovec je imala 18 zaposlenih (jedanaest u upravnim odjelima, šest u vlastitom komunalnom pogonu i jednog dužnosnika – načelnika, a dva zamjenika načelnika funkciju na koju su odabrani obavljaju bez zasnivanja radnog odnosa), te šest osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom najvećim dijelom obavljaju zaposlenici upravnog odjela za opće, pravne, komunalne i društvene poslove, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Općina Dubrava

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dubrava kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 115,95 km², a obuhvaća 27 naselja sa 5 245 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 13.883.858,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 4.426.981,00 kn ili 24,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.860.688,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.023.170,00 kn.

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

Tablica broj 43

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	752.833,00	752.833,00	768.603,00
2.	Građevinski objekti	10.646.236,00	10.622.024,00	6.912.637,00
3.	Imovina u pripremi	140.172,00	140.172,00	140.172,00
4.	Druga imovina	962.890,00	1.201.531,00	1.039.276,00
	Ukupno	12.502.131,00	12.716.560,00	8.860.688,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dubrava koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 214.429,00 kn ili 1,7 % dok je koncem 2014. manja za 3.855.872,00 kn ili 30,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.860.688,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,0 %, druga imovina sa 11,7 %, zemljište sa 8,7 % i imovina u pripremi sa 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgradu Općine, stambeni objekt i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na infrastrukturne objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 4.710.659,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 179.929,00 kn, što čini 3,8 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Dubrava je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 535.990,00 kn.

Prema podacima Općine Dubrava, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 17 poslovnih prostora, stanom i 21 076 m² zemljišta.

U tablici broj 44 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Dubrava od 2012. do 2014.

Tablica broj 44

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 511	1 976	2 347
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	61	61	61
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	16 536	16 536	21 076

U 2014. površina zemljišta je u odnosu na prethodne godine veća za 4 540 m², a odnosi se na evidentiranje građevinskog zemljišta dječjeg vrtića koji nije do 2014. evidentiran u poslovnim knjigama Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Dubrava na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 768.603,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturne objekte, zgradu Općine, stambeni objekt i druge građevinske objekte) u iznosu 6.912.637,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.359.486,00 kn ili 48,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Dubrava kao jedinice lokalne samouprave, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi (groblja i bivše mjesne zajednice).

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta za koje je postupak uknjižbe nerazvrstanih cesta kod zemljišnoknjižnog suda u tijeku. Aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa se provode kontinuirano. Prema procjeni Općine Dubrava do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 95,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju/trebaju pripadati Općini (procijenjeno iz poslovne prakse, na temelju iskustva). Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Općina Dubrava ne koristi nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Dubrava nisu upisane hipoteke. Ne vode se sudski sporovi vezani uz nekretnine.

Općina Dubrava je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišno-knjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne 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 Dubrava nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio nerazvrstanih cesta čiji je postupak uknjižbe kod zemljišnoknjižnog suda u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine kojom Općina Dubrava upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima što uključuje nastavak aktivnosti za upis vlasničkih prava imovine u zemljišne knjige, upis u poslovne knjige te provođenje cjelovitog popisa imovine i obveza.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dubrave; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Započela je aktivnosti za njihovo donošenje (osnovano je peteročlano povjerenstvo koje prikuplja dokumentaciju potrebnu za izradu prednacrtu Strategije).

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su i internim aktima Općine Dubrava odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Dubrava i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Dubrava.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Dubrava propisani su uvjeti i postupak kod prodaja nekretnina, zasnivanja stvarnih služnosti, uspostave prava građenja te razvrgnuća suvlasničke zajednice. Uvjeti i postupci kod kupnje nekretnina nisu propisani. Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Dubrava propisani su uvjeti i postupci natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Dubrava, te početni iznos zakupnine. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju na korištenje proračunskim korisnicima Općine bez provođenja javnog natječaja, internim aktima nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci davanja prostora na korištenje.

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

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima za donošenje strategije upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dubrava te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktima normativno urediti uvjete i postupanja kod kupnje nekretnina te davanja poslovnih prostora na korištenje proračunskim korisnicima.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Dubrava je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 2 347 m², jednim stanom površine 61 m² i građevinskim zemljištem površine 21 076 m². Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 535.990,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 477.103,00 kn.

Koncem 2014. Općina Dubrava je imala 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 347 m². Općina za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga koristi dva poslovna prostora površine 382 m², ured državne uprave, mjesni odbor, dobrovoljno vatrogasno društvo i proračunski korisnik koriste četiri poslovna prostora površine 452 m², jedna udruga bez plaćanja zakupnine koristi poslovni prostor površine 464 m², drugim subjektima je dano u zakup sedam poslovnih prostora površine 642 m², a tri poslovna prostora površine 407 m² su zbog neuvjetovanosti izvan uporabe. Općina nije poduzimala mjere za njihovo stavljanje u uporabu.

Ured državne uprave, mjesni odbor, dobrovoljno vatrogasno društvo, proračunski korisnik koriste poslovne prostore ukupne površine 452 m² bez plaćanja zakupnine. S navedenim korisnicima Općina nije regulirala međusobna prava i obveze. Režijske troškove podmiruje Općina.

Poslovni prostor površine 464 m² dan je na korištenje sportskoj udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove plaća udruga. Za korištenje poslovnog prostora zaključen je u ožujku 2014. ugovor na rok jedne godine. Udruga koristi novi poslovni prostor kojeg je Općina kupila tijekom 2013. za 477.103,00 kn dok su istovremeno tri poslovna prostora izvan uporabe.

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

Tijekom 2014. u zakupu je bilo sedam poslovnih prostora ukupne površine 642 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 179.929,00 kn na temelju zaključenih ugovora o zakupu prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Dubrava.

Općina ima jedan stan površine 61 m² koji se ne koristi. Općinsko vijeće je u promatranom razdoblju donijelo odluku o prodaji predmetnog stana ali zbog starosti stana nema zainteresiranih ponuditelja. Općina nije ulagala u uređenje stana.

Općina Dubrava je na temelju odluke općinskog vijeća u prosincu 2013. kupila poslovni prostor ukupne površine 464,10 m² u poslovno stambenoj zgradi. U prosincu 2013. zaključen je ugovor o kupoprodaji kojim je kupoprodajna cijena utvrđena u iznosu 62.500 EUR. Prije zaključenja ugovora zatražena je procjena vrijednosti nekretnina od Ministarstva financija, Porezne uprave. Poslovni prostor čini zasebnu cjelinu i pogodan je za višenamjensko korištenje. Prema pisanom očitovanju načelnika Općine, poslovni prostor će se koristiti kao knjižnica i čitaonica, kao i za korištenje udrugama od posebnog interesa za Općinu. Kupljeni poslovni prostor koristi sportska udruga na temelju zaključenog ugovora o korištenju prostora iz ožujka 2014. Internim aktom Općina nije propisala uvjete i postupke kod kupnje nekretnina. Prije kupnje poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog poslovnog prostora, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se s korisnicima poslovnih prostora bez plaćanja zakupnine (Ured državne uprave, mjesni odbor, dobrovoljno vatrogasno društvo, proračunski korisnik) regulirati međusobna prava i obveze. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije kupnje nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine.

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

Na koncu 2014. Općina Dubrava je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu), te jednu osobu 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 Dubravica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dubravica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 20,47 km², a obuhvaća deset naselja sa 1 437 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 16.177.039,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 470.314,00 kn ili 2,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.379.383,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.797.656,00 kn.

U tablici broj 45 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dubravica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 45

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dubravica 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)	984.464,00	984.464,00	986.202,00
2.	Građevinski objekti	10.476.601,00	10.030.581,00	10.063.899,00
3.	Druga imovina	380.952,00	331.676,00	329.282,00
	Ukupno	11.842.017,00	11.346.721,00	11.379.383,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dubravica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 495.296,00 kn ili 4,2 %, a koncem 2014. veća je za 32.662,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dubravica koncem 2014. evidentirana je u iznosu 11.379.383,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 88,4 %, zemljište sa 8,7 % a druga imovina sa 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte (ceste, plinovod, mrtvačnicu, javna rasvjeta) i druge objekte (javne površine, projekt prenamjene škole u poslovno-poduzetnički centar, ograda oko groblja).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.044.321,00 kn. U promatranom razdoblju od 2012. do 2014. prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Dubravica, na koncu 2014. Općina raspolaže sa deset poslovnih prostora te zemljištem površine 15 067 m².

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

Tablica broj 46

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Dubravica 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	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 443	1 443	1 070
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	15 067	15 067	15 067

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Dubravica koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 986.202,00 kn (zemljišta uz pojedine zgrade, groblja i druga zemljišta) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih i drugih objekata) u iznosu 10.063.899,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.772.151,00 kn ili 24,4 %.

Općina je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), koja se odnosi na građevinske objekte. Zemljišta se vode po vrsti, lokaciji i vrijednosti, a ne vode se po količini, odnosno nije vidljiva površina pojedinog zemljišta.

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

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio cesta, parkirališta i javnih površina, a evidentirane su pojedine nekretnine za koje nisu uređeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno koji nisu vlasništvo Općine (zgrada i dvorište Općine upisana je kao općenarodna imovina s organom upravljanja Mjesni narodni odbor Dubravica).

Općina ne raspolaže podacima o procijenjenom broju i površini nekretnina za koje je do konca 2014. vlasništvo nad nekretninama usklađeno s podacima u katastru. Prema obrazloženju Općine, sve nerazvrstane ceste nisu upisane u zemljišne knjige i katastar, a u tijeku je izrada registra nerazvrstanih cesta. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišno-knjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne 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 Dubravica nije ustrojila registar imovine.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci vezani za nekretnine. Općina ne koristi nekretnine u vlasništvu države.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Dubravica 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.

Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Dubravica u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Dubravica je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, za navedene načine raspolaganja poslovnim prostorima nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se poslovni prostori mogu davati na korištenje, već su postupci obavljani na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine u skladu s odredbama Statuta. U skladu s navedenim donesen je zaključak općinskog vijeća o dodjeli prostorija stare zgrade škole na korištenje udrugama i političkim strankama. Također, Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa.

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 Dubravica, 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.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Dubravica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa deset poslovnih prostora površine 1 070 m² i 15 067 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju poslovnih prostora. Zemljište je namijenjeno potrebama Općine, a odnosi se na zemljište uz zgradu Općine, dvorište stare škole, zemljište uz vrtić te zemljište namijenjeno za novo groblje. Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina nije od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora. U 2014. ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta za postavu kontejnera za otpad u iznosu 1.738,00 kn te rashodi za ulaganja u poslovne prostore u iznosu 130.240,00 kn (radovi uklanjanja zgrade stare škole).

Koncem 2014. Općina je upravljala i raspolagala sa deset poslovnih prostora ukupne površine 1 070 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 280 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 240 m² koristi proračunski korisnik Grada Zaprešića (dječji vrtić) bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostorija u jednoj zgradi stare škole, površine 120 m² dano je na privremeno korištenje političkim strankama i udrugama bez plaćanja zakupnine (u svrhu održavanja sastanaka, proba i slično), a dva poslovna prostora površine 430 m² su izvan uporabe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup zbog potrebe dodatnog ulaganja.

Poslovni prostor površine 240 m² dan je na korištenje proračunskom korisniku Grada Zaprešića, za provedbu programa predškolskog odgoja, na temelju ugovora iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine, uz obvezu podmirivanja režijskih troškova i troškova održavanja vrtića. Općina nema odluku o davanju prostora dječjem vrtiću na korištenje.

Za šest poslovnih prostora (prostorije u zgradi stare škole) površine 120 m² koje koriste političke stranke i udruge donesen je zaključak općinskog vijeća o dodjeli prostorija na besplatno korištenje u 2014. te su zaključeni sporazumi o korištenju prostora za 2014. U zaključku se navodi da je ovakvo privremeno korištenje prostora od strane udruga i političkih stranaka, takvog karaktera da se na isto ne primjenjuju odredbe koje podrazumijeva zakup, s obzirom da se ne radi o korištenju prostora koje ima obilježje trajnog karaktera. Programom javnih potreba u kulturi za 2014., planirano je podmirivanje materijalnih troškova (režija) korištenja prostora škole.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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.

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

Za dva poslovna prostora izvan upotrebe, tijekom 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

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

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

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

Na koncu 2014. Općina Dubravica je imala pet zaposlenika (u Jedinostvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika koji dužnost obavljaju bez zasnivanja radnog odnosa), te jednu osobu na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Farkaševac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Farkaševac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 73,72 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 1 937 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.082.252,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 234.492,00 kn ili 2,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.763.081,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.319.171,00 kn.

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

Tablica broj 47

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Farkaševac 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)	627.573,00	627.573,00	627.573,00
2.	Građevinski objekti	6.047.571,00	8.021.938,00	7.803.546,00
3.	Druga imovina	897.688,00	325.226,00	331.962,00
	Ukupno	6.945.259,00	8.974.737,00	8.763.081,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Farkaševac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.029.478,00 kn ili 29,2 % te je koncem 2014. manja za 211.656,00 kn ili 2,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.763.081,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,1 %, zemljište sa 7,1 % i druga imovina s 3,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 1.775.505,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 26.485,00 kn ili 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Farkaševac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 91.315,00 kn.

Prema podacima Općine Farkaševac, na koncu 2014. Općina raspolaže s 25 poslovnih prostora i 26 208 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 48

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	25	25
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	541	2 656	2 656
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	26 208	26 208	26 208

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Farkaševac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 627.573,00 kn te vrijednost građevinskih objekata u iznosu 7.803.546,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.759.714,00 kn ili 48,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave.

Evidentirana vrijednost zemljišta odnosi se na zemljište zgrade, vodotornja, igrališta, groblja i drugog zemljišta u iznosu 64.145,00 kn te na dio nekretnina (13 društvenih domova i dvije svlačionice) za koje je Općina vrijednost utvrdila internom procjenom.

Uvidom u zemljišne knjige, jedna svlačionica i 12 društvenih domova s kojima Općina raspolaže i što je evidentirano u poslovnim knjigama, nije upisano kao vlasništvo Općine. To su četiri društvena doma u društvenom vlasništvu, četiri doma u vlasništvu Republike Hrvatske, dva doma u vlasništvu fizičkih osoba, a dva doma u vlasništvu dobrovoljnih vatrogasnih društava.

Jedna svlačionica je u vlasništvu fizičkih osoba, a druga kojom se Općina koristi nije evidentirana u poslovnim knjigama i nema procijenjenu vrijednost te je u vlasništvu Republike Hrvatske. Podaci o nekretninama nisu usklađeni s podacima u zemljišnim knjigama i katastru. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Prema obrazloženju Općine, na većinu domova će se uknjižiti Republika Hrvatska na temelju Zakona o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društveno političkih organizacija (NN 70/97).

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

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

Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom Općina nije podnijela zahtjev za dodjelu nekretnina u vlasništvo. Uz nekretnine se ne vode sudski postupci niti je na nekretninama Općine upisana hipoteka.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Farkaševac 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđen je i internim aktom Općine odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Navedenom Odlukom je utvrđeno postupanje tijela Općine nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima.

Raspolaganjem nekretnine smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnine te zakup ili najam nekretnine (zemljište). U rujnu 2014. donesena je Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora Općine.

Odlukom je utvrđeno da se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja, a početni iznos zakupnine po m² određen je u iznosu 35,00 kn.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima Županije. Načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom nisu propisani.

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 Farkaševac, 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 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 Farkaševac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 25 poslovnih prostora površine 2 656 m² i građevinskim zemljištem površine 26 208 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 91.315,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za uređenje (dodatna ulaganja) poslovnih prostora u iznosu 393.473,00 kn.

Općina Farkaševac na koncu 2014. od 25 poslovnih prostora ukupne površine 2 656 m², koristi za svoje potrebe četiri poslovna prostora (jedan kat zgrade) ukupne površine 150 m². Četiri poslovna prostora u zgradi Općine ukupne površine 190,54 m² dana su u ranijim godinama u zakup na temelju zaključenih ugovora s ugovorenim mjesečnom zakupninom.

Ugovori su zaključeni za poslovni prostor površine 44 m² s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske na neodređeno vrijeme, prostor površine 23 m² s trgovačkim obrtom na rok pet godina, prostor površine 14,8 m² s trgovačkim društvom na neodređeno vrijeme te prostor površine 85 m² s jednom ustanovom na rok 16 godina.

Bez plaćanja zakupnine se koristi 16 poslovnih prostora (13 društvenih domova, jedna svlačionica te u zgradi Općine prostor za malu školu i vježbaonica za nastavu tjelesnog odgoja na temelju sporazuma sa Zagrebačkom županijom) ukupne površine 2 195 m².

Izvan uporabe je jedna svlačionica ukupne površine 120 m² jer nogometni klub nije aktivan od 2012. Općina ne poduzima aktivnosti za stavljanje u uporabu navedenog prostora.

Poslovni prostori koje koriste udruga i nogometni klub (društveni domovi i svlačionica), dani su na korištenje bez provedenog natječaja i bez zakupnine te bez zaključenog ugovora o korištenju poslovnog prostora.

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

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

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

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Farkaševac je imala tri zaposlenika (dva u Jedinostvenom upravnom odjelu i općinski načelnik). 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 Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Gradec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gradec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 88,23 km², a obuhvaća 20 naselja sa 3 681 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 17.690.730,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 94.417,00 kn ili 0,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.072.884,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.617.846,00 kn.

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

Tablica broj 49

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradec 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)	1.046.108,00	1.046.108,00	1.046.108,00
2.	Građevinski objekti	9.434.011,00	9.516.651,00	9.368.922,00
3.	Imovina u pripremi	2.703.018,00	2.814.117,00	403.566,00
4.	Druga imovina	304.847,00	283.893,00	254.288,00
	Ukupno	13.487.984,00	13.660.769,00	11.072.884,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 172.785,00 kn ili 1,3 %, a koncem 2014. manja je u odnosu na 2013. za 2.587.885,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 11.072.884,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 84,6 %, zemljište sa 9,4 %, imovina u pripremi sa 3,7 % i druga imovina sa 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (društveni dom, zgradu Općine, stari mlin, ulaganja u projekte biskupskog dvora i izgradnje dječjeg vrtića), infrastrukturne objekte (ceste, plinovod, objekti vodoopskrbe i odvodnje, energetske objekte i drugo) i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektne dokumentacije i geodetsku izmjeru javnih površina (pješačke zone, parkirališta) i vatrogasnog spremišta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.444.951,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 109.754,00 kn i u ukupnim prihodima sudjeluju sa 2,5 %.

Općina Gradec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu 240.779,00 kn.

Prema podacima Općine Gradec, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 12 poslovnih prostora, tri stana te 7 574 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 50

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Gradec 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	9	12
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	388	2 320	2 702
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	3
2.	Površina stanova u m ²	63	63	159
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	8 364	7 374	7 574

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Gradec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.046.108,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.368.922,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.504.949,00 kn ili 37,4 %.

Općina Gradec je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost građevinskih objekata), osim zemljišta.

Prema podacima iz bruto bilance na dan 31. prosinca 2014., vrijednost zemljišta se odnosi na građevinsko zemljište u iznosu 100.000,00 kn, zemljište za groblje u iznosu 74.404,00 kn i zemljište društvenog doma u iznosu 871.704,00 kn.

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

U poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je nabavna vrijednost jednog društvenog doma (s poslovnim prostorima i dva stana) u iznosu 2.600.492,00 kn (sadašnja vrijednost nekretnine je 2.386.493,00 kn). Iz elaborata o procijeni vrijednosti nekretnine, kojeg je sačinio ovlašteni procjenitelj, je vidljivo da procijenjena, odnosno nabavna vrijednost nekretnine iznosi 1.849.688,00 kn, što je za 750.804,00 kn manje od vrijednosti evidentirane u poslovnim knjigama. Također su tri stana ukupne površine 159 m² i vrijednosti 1.032.141,00 kn evidentirani u okviru vrijednosti zgrade Općine i zgrade društvenog doma, a trebali su biti evidentirani u okviru stambenih objekata. Nadalje, u poslovnim knjigama, u okviru građevinskih objekata, evidentirani su pojedini objekti za koje nisu uređeni imovinsko - pravni odnosi (ulaganje u projekt biskupskog dvora). Također je evidentirano zemljište površine 990 m² i vrijednosti 100.000,00 kn koje nije u vlasništvu Općine (zemljište je preneseno u vlasništvo komunalnog društva).

U poslovnim knjigama nisu evidentirane nekretnine u vlasništvu Općine površine 10 885 m², koje se odnose na pomoćnu zgradu starog mlina sa zemljištem, površine 10 685 m² stečenu darovanjem od trgovačkog društva i zemljište stečeno nasljeđivanjem od fizičke osobe (ošasna imovina) površine 200 m². Za navedene nekretnine nije procijenjena vrijednost. 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 vlasništvo Općine upisane su općinska zgrada, društveni dom, stari mlin, dio zemljišta. Stvarno stanje (na terenu) za pojedine nekretnine nije usklađeno sa stanjem u poslovnim knjigama te u zemljišnim knjigama i katastru (primjerice općinska zgrada je u zemljišnim knjigama upisana pod zadružni dom s vrtom, za stari mlin je objedinjeno upisana površina zgrade i dvorišta, a za objekt društvenog doma s poslovnim prostorima, stanovima i garažom su u zemljišnim knjigama upisane četiri zgrade i tri zemljišta). Također, prema podacima iz zemljišnih knjiga, dvorište površine 1 069 m², upisano je u z.k. ul. 1020, k.o. Cugovec, kao društveno vlasništvo s pravom trajnog korištenja mjesne zajednice.

Plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nisu donesene. Trenutno se provode aktivnosti za upis nerazvrstanih cesta vezano uz projekte vodoopskrbe na području Općine.

Za dio imovine koja je evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično (u razdoblju od 2012. do 2014. nije bilo evidentiranja imovine po procijenjenim vrijednostima). Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski postupci.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Gradec nije ustrojila registar imovine. Prema obrazloženju Općine, do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.) nisu se provodile aktivnosti za ustrojavanje registra imovine, jer Općina ima kadrovskih ograničenja zbog čega nije mogla pristupiti poslovima ustrojavanja registra imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćeno zemljište niti stanovi te dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi (pomoćna zgrada mlina sa zemljištem i druge nekretnine).

Općina ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, iako su tijekom 2014. ostvareni rashodi za izradu studije isplativosti ulaganja (sanacija i prenamjena) u Biskupski dvor u iznosu 101.500,00 kn. Općina je Agenciji za upravljanje državnom imovinom u 2012. uputila zahtjev za darovanje poljoprivrednog zemljišta u državnom vlasništvu na području Općine u svrhu osnivanja gospodarske zone i izgradnje reciklažnog dvorišta. U 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom Općina je uputila zahtjev za darovanje Biskupskog dvora, površine 1 270,80 m² te dodjelu prava građenja na zemljištu planiranom za izgradnju objekata za gospodarenje otpadom.

Na zahtjev Agencije i Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, dostavljena je tražena dokumentacija no postupci su u vrijeme obavljanja revizije u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Gradec upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost preostalih nekretnina u vlasništvu Općine, a procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama.

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

U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati zemljište i stanove po vrsti, količini i vrijednosti, te uskladiti podatke o nekretninama u poslovnim knjigama sa stvarnim podacima o vlasništvu i posjedu.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Gradec je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te na korištenje poslovne prostore bez naknade. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine. Općina je u 2012. donijela Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, kojom se uređuje postupanje tijela Općine nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu ili nekretninama kojima upravlja. Prema navedenoj Odluci, raspolaganje je prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina te zakup i najam nekretnine, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Postupci davanja u zakup i kupoprodaje poslovnih prostora uređeni su Odlukom vijeća o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine, iz ožujka 2014. U slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način davanja poslovnih prostora na korištenje. Donesene odluke o raspolaganju nekretninama i davanju u zakup poslovnog prostora, objavljene su u Glasniku Zagrebačke 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 Općine Gradec, 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 bi trebala utvrditi 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 Gradec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 12 poslovnih prostora (ili objekata) površine 2 702,36 m², tri stana površine 159 m² i 7 574 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju poslovnih prostora i stanova, a zemljište je namijenjeno potrebama Općine (izgrađeno, planirano za izgradnju, zakup i druge oblike raspolaganja). Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 240.779,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za ulaganja u poslovne prostore (uređenje prostora općinske zgrade) u iznosu 201.829,00 kn.

Koncem 2014. Općina je imala 12 poslovnih prostora (ili objekata) ukupne površine 2 702,36 m², od kojih jedan poslovni prostor (općinska zgrada) površine 116 m² koristi za svoje potrebe, jedan prostor (prostoriju) površine 19 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 75 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi udruga uz plaćanje zakupnine, šest poslovnih prostora površine 529,16 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan objekt (stari mlin) površine 1 933,20 m² je izvan uporabe, zbog potrebe dodatnog ulaganja (ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup).

Poslovni prostor u općinskoj zgradi, bez plaćanja zakupnine koristi trgovačko društvo za komunalne djelatnosti u vlasništvu Općine, na temelju odluke načelnice iz srpnja 2013. i zaključenog ugovora o zakupu iz 2013., na rok od deset godina. Prema obrazloženju Općine, trgovačko društvo prostor koristi od 2006. bez plaćanja zakupnine, a prostor je dodijeljen na temelju odluke prijašnjeg načelnika.

Dva prostora površine 75 m² u općinskoj zgradi, koriste udruge umirovljenika, bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka vijeća iz ranijih godina. Prostori su dani na korištenje u ranijim godinama, a u 2014. su s udrugama zaključeni ugovori o najmu općinskog prostora. Jedan prostor (prostoriju) površine 30 m² koristi jedna udruga uz plaćanje godišnje zakupnine u iznosu 3.600,00 kn. Za navedeni prostor, bez provedbe javnog natječaja za davanje prostora u zakup, u siječnju 2014. s udrugom je zaključen ugovor o zakupu prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Koncem 2014., u skladu s odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora, šest prostora površine 529,16 m² su u zakupu po tržišnim uvjetima, a jedan se odnosi na naplatu korištenja mrežne komunikacije. Za dva prostora su tijekom 2014. provedena dva natječaja za davanje u zakup prostora i zaključena dva ugovora o zakupu, a za četiri prostora su produljeni zakupi prostora iz ranijih godina te zaključeni ugovori.

Za objekt starog mlina koji je koncem 2014. izvan uporabe, nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Gradec je upravljala i raspolagala (imala u vlasništvu) sa tri stana ukupne površine 159 m² koji su izvan uporabe zbog potrebe dodatnih ulaganja, a stanovi se nalaze u društvenom domu i zgradi Općine. Za stanove u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u uporabu.

Početakom 2012. Općina je imala zemljište površine 8 364 m². U 2013. na trgovačko društvo za komunalne djelatnosti (u vlasništvu Općine) u vlasništvo je preneseno bez naknade, zemljište površine 990 m² i vrijednosti 100.000,00 kn. Zemljište je preneseno u vlasništvo društva na temelju odluke vijeća i zaključenog ugovora o prijenosu prava vlasništva, radi izgradnje komunalnih objekata za vodoopskrbu. Tijekom 2014. nasljeđivanjem od fizičke osobe stečeno je 200 m² zemljišta (ošasna imovina) za koje nije utvrđena vrijednost. Koncem 2014. Općina ima 7 574 m² zemljišta u vrijednosti 1.046.108,00 kn (vrijednost prema podacima iz poslovnih knjiga). Zemljište je klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni), a prema dostavljenim podacima, namijenjeno je potrebama Općine.

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

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

Na koncu 2014. Općina Gradec je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika), te jednu osobu 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 Jakovlje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jakovlje jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 35,72 km², a obuhvaća tri naselja sa 3 930 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 35.536.345,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.589.040,00 kn ili 7,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.527.898,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.008.447,00 kn.

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

Tablica broj 51

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jakovlje 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)	2.102.030,00	2.102.030,00	2.102.030,00
2.	Građevinski objekti	24.512.162,00	23.547.843,00	26.462.730,00
3.	Druga imovina	1.557.513,00	1.188.859,00	963.138,00
	Ukupno	28.171.705,00	26.838.732,00	29.527.898,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jakovlje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.332.973,00 kn ili 4,7 %, a koncem 2014. veća je za 2.689.166,00 kn ili 10,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 29.527.898,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 89,6 %, zemljište sa 7,1 % i druga imovina sa 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na vrijednost poslovnih objekata u iznosu 10.712.336,00 kn, cesta i drugih prometnih objekata u iznosu 7.181.582,00 kn te objekata komunalne infrastrukture (vodovodi, plinovodi, javna rasvjeta, groblje, javne površine) u iznosu 8.568.812,00 kn. Poslovni objekti se odnose na zgrade Općine, dječjeg vrtića, ambulante i mrtvačnice, tri društvena doma te druge objekte (stara škola, sportski objekt, objekt vatrogasnog društva i klor stanica). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 6.807.132,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 172.800,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Jakovlje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu 335.200,00 kn.

Prema podacima Općine Jakovlje, na koncu 2014. Općina raspolaže sa jedanaest poslovnih prostora te 82 782 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 52

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 421	2 421	2 421
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	69 141	82 782	82 782

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Jakovlje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.102.030,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 26.462.730,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 10.414.820,00 kn ili 39,3 %. Općina Jakovlje je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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

Za dio imovine koja je evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično. (U razdoblju od 2012. do 2014., nije bilo evidentiranja nekretnina na temelju izvršenih procjena vrijednosti.) Također, u tijeku je legalizacija jedne nekretnine (društveni dom u Kraljevu Vrhu) te se rješavaju i imovinsko-pravni odnosi.

U poslovnim knjigama evidentirani su pojedini objekti za koje nisu uređeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno koji nisu vlasništvo Općine (društveni dom i spremište vatrogasnih vozila).

U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine te se provode aktivnosti za upis svih nekretnina. Prema obrazloženju Općine u zemljišne knjige je upisano oko 80,0 % nekretnina, a u katastar 90,0 % nekretnina. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za 70,0 % nekretnina. Također, za upise pojedinih nekretnina u katastar (uglavnom lokalnih prometnica) Državno odvjetništvo Republike Hrvatske je uložilo prigovore na upis, ili je u vlasništvo Republike Hrvatske upisalo dio lokalnih prometnica i putova, park u sjedištu Općine, te dio zemljišta na mjesnom trgu.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim i zemljišnim knjigama te katastru započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

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

Registar nekretnina Općina Jakovlje je započela ustrojavati u vrijeme obavljanja revizije (ožujak 2015.). Registar sadrži podatke za dvije nekretnine (zgrade s građevinskim zemljištem) ukupne vrijednosti 168.480,00 kn. Za navedene nekretnine su podaci usklađeni s knjigovodstvenom evidencijom.

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

Općina koristi nekretnine u vlasništvu države, koje se odnose na pojedine prometnice i park u centru Općine, ukupne površine 49 133 m². Akt kojim je regulirano korištenje imovine u vlasništvu RH nije zaključen. Općina je podnijela zahtjeve za dodjelu u vlasništvo, nekretnina koje se nalaze na području Općine, a koje su u vlasništvu države. Zahtjevi su podneseni u ranijim godinama (od 2009.) Agenciji za upravljanje državnom imovinom, za zemljišta ukupne površine 16 050,60 m², koja se koriste kao javne površine (park i centar mjesta), lokalne ceste i putovi ili su namijenjene izgradnji objekata za društvene namjene (za udruge, klubove i drugo). Do vremena obavljanja revizije postupci dodjele nekretnina nisu završeni, (zatražene su dopune zahtjeva od strane Agencije).

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi vezani za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Jakovlje 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 u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se nastaviti s aktivnostima na unosu podataka u registar imovine. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

U izradi je Strategija razvoja Općine do 2020. godine u kojoj će dio biti posvećen i kvalitetnom upravljanju i korištenju općinske imovine.

Općina Jakovlje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te na korištenje poslovne prostore bez naknade. Općina je u 2012. kupila zemljište za gradnju objekata komunalne infrastrukture, dok prodaje i davanja u zakup građevinskog zemljišta, u navedenom razdoblju nije bilo.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Jakovlje. U 2013. donesena je odluka o zakupu poslovnog prostora, kojom se određuju uvjeti i postupak davanja u zakup prostora u vlasništvu Općine. Odlukom je utvrđeno da se početni iznos zakupnine određuje prema zoni, položaju i namjeni prostora.

Kupnja građevinskog zemljišta za gradnju objekata komunalne infrastrukture obavljena je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća o stjecanju nekretnina. Za navedene načine stjecanja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, te način utvrđivanja kupovne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Jakovlje, 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 utvrditi uvjete, postupke i mjerila kod kupnje nekretnina.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Jakovlje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa jedanaest poslovnih prostora površine 2 420,62 m² i 82 782 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju poslovnih prostora, a cjelokupno građevinsko zemljište je namijenjeno potrebama Općine (izgrađeno, planirano za gradnju, zakup, koncesiju i druge oblike raspolaganja). Također, Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 335.200,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 392.516,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi prostor površine 276,2 m², dva poslovna prostora površine 526 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 775,42 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri prostora (objekata) površine 843 m² su izvan uporabe. Poslovni prostori, odnosno objekti koji zbog neuređenosti i potrebe dodatnih ulaganja nisu u uporabi, odnose se na prostor bivše ljekarne (u okviru zgrade ambulante), staru školu, dom kulture i društveni dom.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka vijeća ili načelnika iz ranijih godina te iz 2014. Jedan poslovni prostor površine 260 m², na temelju odluke vijeća iz studenog 2014. i zaključenog ugovora, bez plaćanja zakupnine koriste dvije udruge uz ugovorenu obvezu plaćanja režija i troškova održavanja. Prema obrazloženju Općine, prostor je dan na korištenje na rok od pet godina i bez plaćanja naknade, s obzirom da su mještani sami gradili navedeni objekt, a spomenute udruge same podmiruju troškove režija i tekućeg održavanja. Prostor površine 266 m² (svlačionice) koristi sportski klub, bez plaćanja zakupnine, a prema navodima Općine, s obzirom na ulaganja mještana iz ranijih godina. Pored navedenih prostora, jednu prostoriju površine 40 m², koja se nalazi u općinskoj zgradi (poslovni prostor koji koristi Općina za svoje potrebe), povremeno za sastanke koristi Općina, udruge i političke stranke.

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

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 775,42 m² te krov zgrade za postavljanje komunikacijske antene (nije navedena površina), na rok od deset godina, uz ugovorene mjesečne zakupnine u iznosima od 1.650,00 kn do 4.800,00 kn.

Za poslovne prostore odnosno objekte površine 843 m² koji su koncem 2014. izvan uporabe, nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno njihovo stavljanje u uporabu.

Općina je u 2012., na temelju pojedinačnih odluka vijeća, kupila četiri zemljišta ukupne površine 13 641 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., a kupoprodajne cijene su ugovorene u ukupnom iznosu 392.516,00 kn. Kupnje zemljišta obavljene su za potrebe izgradnje objekata komunalne infrastrukture, na temelju prosječnih cijena za slična zemljišta i podataka Porezne uprave.

Koncem 2014. Općina je raspolagala sa 82 782 m² građevinskog zemljišta. Prema dostavljenim podacima, ukupno zemljište je namijenjeno potrebama Općine. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta).

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Jakovlje je imala sedam zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu i jednu dužnosnicu). 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 Klinča Sela

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Klinča Sela kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 77,31 km², a obuhvaća 14 naselja sa 5 231 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 42.626.500,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 738.269,00 kn ili 1,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.518.667,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.107.833,00 kn.

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

Tablica broj 53

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klinča Sela 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)	5.043.658,00	5.142.069,00	5.240.481,00
2.	Građevinski objekti	23.257.156,00	27.266.854,00	26.417.359,00
3.	Imovina u pripremi	1.770.111,00	1.406.523,00	1.614.338,00
4.	Druga imovina	422.086,00	349.488,00	246.489,00
	Ukupno	30.493.011,00	34.164.934,00	33.518.667,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klinča Sela koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.671.923,00 kn ili 12,0 %, a koncem 2014. manje je za 646.267,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata u 2013. u odnosu na 2012. u iznosu 4.009.698,00 kn odnosi se na ulaganja u objekte komunalne infrastrukture (ceste, objekti vodoopskrbe i odvodnje).

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 33.518.667,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,8 %, zemljište sa 15,6 %, imovina u pripremi sa 4,8 % i druga imovina sa 0,8 %. Vrijednost zemljišta u iznosu 5.240.481,00 kn se odnosi na vrijednost građevinskog i poljoprivrednog zemljišta te ostalog zemljišta (za groblje i šume). Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na mjesne i vatrogasne domove, zgradu Općine, sportske i rekreacijske objekte i terene (zemljište) i druge građevinske objekte (objekti komunalne infrastrukture i drugi). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi se odnosi na ulaganja u objekte komunalne infrastrukture koja su u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 9.519.432,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 77.309,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 54

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	73.243,00	69.006,00	77.309,00
2.	Prodaja zemljišta	1.170.281,00	0,00	0,00
	Ukupno prihodi	1.243.524,00	69.006,00	77.309,00

Općina Klinča Sela je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.389.839,00 kn.

Prema podacima Općine Klinča Sela, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 20 poslovnih prostora te 71 072 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 55

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Klinča Sela 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	20	20	20
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 168	2 168	2 168
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	64 285	71 072	71 072

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 Klinča Sela na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.240.481,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 26.417.359,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.037.623,00 kn ili 15,3 %. Općina Klinča Sela je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Klinča Sela kao jedinice lokalne samouprave, na zemljišta i građevinske objekte na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Jastrebarsko te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Pojedini sportski tereni (zemljišta sportskih igrališta) površine 34 209 m² evidentirani su u okviru građevinskih objekata a trebali su biti evidentirani u okviru zemljišta.

U poslovnim knjigama evidentirani su pojedini objekti i zemljišta za koje u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine, odnosno nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (zgrade vatrogasnih društava i sportski objekt u Kupincu).

U poslovnim knjigama i analitičkim evidencijama nije evidentirana vrijednost svih nekretnina kojima Općina raspolaže i koje su u zemljišnim knjigama upisane u vlasništvu Općine (pašnjak, livada, oranica i vrt, ukupne površine 10 332 m² a koje su u naravi objekt stare škole u Novom Selu Okičkom). Prema obrazloženju Općine, navedene nekretnine nisu evidentirane u poslovnim knjigama jer je u tijeku postupak procjene vrijednosti škole. Također u poslovnim knjigama Općine nije evidentirana vrijednost stare škole s okućnicom u Zdenčini, ukupne površine 6 354 m², upisana u zemljišne knjige kao općenarodna imovina (škola). Postupak upisa objekta u vlasništvo Općine je u tijeku. Pojedine prostorije navedenog objekta bez naknade koristi jedna udruga.

U vlasništvo Općine upisane su općinska zgrada, društveni dom, sportski objekti i sportski tereni. Stvarno stanje (na terenu) za pojedine nekretnine nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru (stara škola u Novom Selu Okičkom), u zemljišnim knjigama su objedinjeno upisane površine za objekte i zemljišta (zgrada s dvorištem, kućište i dvorište), zbog čega je otežano praćenje i usporedba podataka iz poslovnih knjiga, popisa dugotrajne imovine te zemljišnih knjiga. Prema obrazloženju Općine, u zemljišnim knjigama nisu upisane sve nekretnine te se provode aktivnosti za upis svih nekretnina. Iz navedenog je vidljivo da Općina Klinča Sela 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. Općina ne raspolaže podacima o procijenjenom postotku evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine niti procijenjenom postotku nekretnina upisanih u zemljišne knjige i katastar u odnosu na ukupne nekretnine kojima raspolaže.

Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

Od konca 2014. provode se procjene vrijednosti građevinskih objekata (putem ovlaštenog procjenitelja). 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.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a odnosi se na nekretnine ukupne površine 10 332 m² (stara škola s okućnicom).

Općina ne koristi nekretnine u vlasništvu države. U 2011. Općina je Agenciji za upravljanje državnom imovinom, podnijela zahtjev za dodjelu u vlasništvo objekata i zemljišta (bivša vojna ekonomija u Donjoj Zdenčini) ukupne površine 37 ha, koje se nalaze na području Općine, a koje je do 1990. koristilo Ministarstvo obrane. (Ministarstvo se očitovalo da je navedena lokacija vojno neperspektivna). Zahtjev je podnesen u svrhu gradnje sadržaja ugoditeljsko-turističke namjene. Do 2014. postupak dodjele nije riješen. Za navedene objekte (vojna ekonomija), u kolovozu 2014. Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom prijavila sudjelovanje na natječaju „Projekt 100“.

U listopadu 2014., Općina se prijavila na natječaj „Projekt 200“ za dodjelu nekretnina u vlasništvu države (ribnjak i zemljište) ukupne površine 55,30 ha, za razvoj edukacijsko-rekreacijskog centra i tematskog parka „Galeria Naturae“. Do vremena obavljanja revizije postupci dodjele nekretnina nisu završeni.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje poslovne prostore bez naknade te prodavala građevinsko zemljište. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine. Općinsko vijeće je u 2009. donijelo Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup. Poslovnim prostorom se smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Navedenom odlukom nije utvrđeno davanje pojedinih prostora ili prostorija, bez naknade na korištenje udugama, odnosno Općina nije donijela posebnu odluku kojim bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova i drugih objekata u vlasništvu Općine. U 2006. donesena je odluka o davanju u zakup javnih površina i dijelova neizgrađenoga građevinskog zemljišta, a u 2008. odluka o uvjetima za postavljanje reklamnih panoa.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup nisu propisane djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

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

Također su u promatranom razdoblju od 2012. do 2014. donesene pojedinačne odluke o kupnji i prodaji zemljišta. Odlukom općinskog vijeća o prodaji građevinskog zemljišta unutar obuhvata detaljnog plana uređenja središta Općine, utvrđeno je da se zemljište u poslovnoj zoni prodaje putem javnog natječaja, a početna cijena zemljišta je utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja. Kupnja zemljišta za pročistač otpadnih voda obavljeno je na temelju pojedinačne odluke općinskog vijeća, a internim aktom nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, te način utvrđivanja početne kupovne cijene nekretnina.

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

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Klinča Sela je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 20 poslovnih prostora površine 2 168 m² i 71 072 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 219.558,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.170.281,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta za pročistač otpadnih voda u iznosu 196.823,00 kn i rashodi za ulaganja u poslovne prostore i uređenje zemljišta u ukupnom iznosu 186.076,00 kn (uređenje dva društven doma, tri sportska objekta, zgrade vatrogasnih društava te zemljišta sportskog igrališta).

Od ukupnog broja poslovnih prostora Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 250 m², jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine (matični ured), 14 poslovnih prostora površine 1 830 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 68 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Općina, prema dostavljenim podacima, nema poslovnih prostora izvan uporabe.

Četrnaest poslovnih prostora ukupne površine 1 830 m², dano je na korištenje različitim udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja naknade, odnosno zakupnine, na temelju odluka načelnika ili vijeća iz ranijih godina. Prostori se odnose na staru zgradu općine, prostorije u društvenim i vatrogasnim domovima te sportske objekte. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja 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.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, dana su ranijim godinama i u 2014. putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 68 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosima od 520,00 kn do 3.062,00 kn.

Općina je prema dostavljenim podacima, početkom 2012. imala u vlasništvu 67 447 m² građevinskog zemljišta. U 2012. prodano je zemljište površine 3 162 m² i vrijednosti 1.170.281,00 kn, za gradnju građevine stambeno-poslovne namjene, u skladu s uvjetima propisanim detaljnim planom uređenja središta Općine. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke vijeća o prodaji građevinskog zemljišta. Procjenu vrijednosti zemljišta je obavio sudski vještak za građevinarstvo. U 2013. na temelju odluke vijeća, kupljeno je 6 787 m² zemljišta za izgradnju pročistača otpadnih voda. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 196.823,00 kn. Koncem 2014. Općina raspoloža sa 71 072 m² zemljišta i vrijednosti 4.518.587,00 kn. Od ukupne površine zemljišta na zemljište koje nije namijenjeno potrebama Općine prema prostornim planovima se odnosi 23 274 m². U promatranom razdoblju od 2012. do 2014. zemljište nije davano u zakup. Prema dostavljenim podacima zemljište za nogometno igralište, površine 2 309 m² je izvan uporabe, a ostale sportske terene (zemljišta) približne površine 31 900 m² koriste sportske udruge bez plaćanja zakupnine.

Državni ured za reviziju predlaže, u slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku kojim bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Kloštar Ivanić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kloštar Ivanić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 77,61 km², a obuhvaća jedanaest naselja sa 6 091 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 51.234.893,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.220.225,00 kn ili 4,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 46.666.473,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.568.420,00 kn.

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

Tablica broj 56

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	14.677.816,00	14.677.816,00	14.733.977,00
2.	Građevinski objekti	25.761.718,00	26.828.689,00	28.850.864,00
3.	Druga imovina	2.251.511,00	2.813.263,00	3.081.632,00
	Ukupno	42.959.045,00	44.319.768,00	46.666.473,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kloštar Ivanić koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.360.723,00 kn ili 3,2 % te koncem 2014. za 2.346.705,00 kn ili 5,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 46.666.473,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 61,8 %, zemljište sa 31,6 % i druga imovina sa 6,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 13.376.051,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i općinskog zemljišta te najma stanova) ostvareni su u iznosu 182.399,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 57

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	120.446,00	120.038,00	115.694,00
2.	Najam stanova	700,00	8.400,00	7.700,00
3.	Zakup građevinskog zemljišta	26.992,00	51.631,00	59.005,00
	Ukupno prihodi	148.138,00	180.069,00	182.399,00

Općina Kloštar Ivanić je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 510.606,00 kn.

Prema podacima Općine Kloštar Ivanić, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 27 poslovnih prostora, jednim stanom te zemljištem površine 98 260 m².

U tablici broj 58 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Kloštar Ivanić od 2012. do 2014.

Tablica broj 58

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	28	28	27
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 001	3 095	3 085
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	55	55	55
III. Zemljište				
1.	Površina građevinskog zemljišta u m ²	95 771	98 260	98 260

U 1996. Grad Ivanić-Grad, te općine Kloštar Ivanić i Križ zaključili su sporazum o razdruživanju. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima zemljište po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti pripadaju gradu, odnosno općini na čijem se području nalaze. U sporazumu su navedeni podaci o zemljištu (katastarskim česticama) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Ivanić-Grad i koje se prenose u evidencije Općine, ali nisu navedene vrijednosti. Prema obrazloženju Općine, za oko 3,0 % nekretnina, u vrijeme obavljanja revizije (lipanj 2015.) provode se aktivnosti u vezi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa iz vremena sukcesije, odnosno nije postignut sporazum o podjeli imovine s gradom Ivanić-Gradom i općinom Križ.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Kloštar Ivanić na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 14.733.977,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.850.864,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 11.633.617,00 kn ili 40,3 %. Poslovni objekti se odnose na 13 pučkih domova, zgrade dječjeg vrtića, općinsku zgradu, sportske i druge objekte (apoteka, škola, mrtvačnica, vatrogasni dom, zgrada na sajmištu, dvije kapele i drugi objekti).

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

Općina Kloštar Ivanić je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) koja se odnosi na građevinske objekte. Vrijednost zemljišta u iznosu 14.733.977,00 kn se odnosi na ostalo zemljište, a nije ustrojena analitička evidencija zemljišta iz koje bi bila vidljiva površina i vrijednost poljoprivrednog te građevinskog zemljišta. Prema obrazloženju Općine, nije ustrojena analitička evidencija cesta i energetske vodove (analitička evidencija cesta je izrađena na način da je napravljen popis cesta ali nije utvrđena vrijednost pojedine ceste). Tijekom 2014. ustrojena je analitička evidencija za objekte vodovoda, odvodnje i plinovod te je započela sa ažuriranjem analitičke evidencije nekretnina.

U poslovnim knjigama evidentirani su pojedini objekti i zemljište za koje u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine, odnosno nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (društveni domovi, mljekara, stara škola Križci, kapele, zgrada sa sportskim terenom Lipovec i drugi). U vlasništvo Općine upisane su općinska zgrada, zgrade dječjeg vrtića, pojedini pučki domovi, stara apoteka, vatrogasni dom, zgrada na sajmištu.

U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost cjelokupnog zemljišta čija pojedinačna vrijednost nije utvrđena, te dijela cesta i energetskih vodova. Prema navodima, Općina ne raspolaže podacima o procijenjenom postotku evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine niti procijenjenom postotku nekretnina upisanih u zemljišne knjige i katastar u odnosu na ukupne nekretnine kojima raspolaže.

Stvarno stanje (na terenu) za pojedine nekretnine nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru, u zemljišnim knjigama su objedinjeno upisane površine za objekte i zemljišta (zgrada s dvorom), zbog čega je otežano praćenje i usporedba podataka iz poslovnih knjiga, popisa dugotrajne imovine te zemljišnih knjiga.

Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine te se provode aktivnosti za upis svih nekretnina. Nerazvrstane ceste nisu sve upisane u zemljišnim knjigama kao javno dobro u općoj uporabi i neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema obrazloženju Općine, pokrenut je postupak utvrđivanja površina i uređivanja podataka u poslovnim knjigama (s obzirom da je kod većine objekata u zemljišnim knjigama upisana objedinjena površina za objekt i okolno zemljište). Početkom 2015. godine, u cilju kvalitetnijih analitičkih evidencija nekretnina, uvedeni su novi knjigovodstveni programi. Za pojedine objekte je pokrenut postupak legalizacije i energetsko certificiranje te su angažirani ovlašteni procjenitelji (kuće, gospodarske zgrade, plinovod, vodovod, objekti odvodnje), radi izrade elaborata o procijenjenoj vrijednosti.

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.

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

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski postupci vezani za nekretnine. Prema podacima iz zemljišnih knjiga Općina koristi nekretnine u vlasništvu države koje se odnose na sportski teren sa zgradom (u Lipovcu) površine 10 394 m². U 2009. Općina je Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, podnijela zahtjev za dodjelu u vlasništvo nekretnina koje se nalaze na području Općine, a koje su u vlasništvu države. Zahtjev je podnesen, za sedam katastarskih čestica ukupne površine 18,4475 ha, za gospodarske, socijalne (trajno zbrinjavanje invalidne osobe) i sportsko rekreacione namjene (sportski teren). Do vremena obavljanja revizije postupci dodjele nekretnina nisu završeni.

U listopadu 2014. Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na „Projekt 200“. Projektom je od Republike Hrvatske zatražila zemljište površine 9,7984 ha, zbog realizacije projekta Općine „Grad filma“ (filmski grad s muzejom), koji obuhvaća izgradnju studija, hala, trgovina, ugostiteljskih objekta, skladišta, servisa i drugih sadržaja. Postupak realizacije projekta je u tijeku (u tijeku je revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine).

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi (koja je u vlasništvu Općine) te tuđa imovina koju Općina koristi. Popisani su poslovni objekti i pojedini objekti komunalne infrastrukture (vodovodi, plinovodi, objekti odvodnje) a nije obavljen popis zemljišta, cesta te drugih građevinskih objekata (nogostupi i ostali objekti komunalne infrastrukture).

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kloštar Ivanić, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. (U 2015. se planira zapošljavanje višeg referenta za upravne poslove koji će pristupiti izradi strategije te godišnjih planova za upravljanje i raspolaganje nekretninama).

Općina Kloštar Ivanić je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. U spomenutom razdoblju, osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, društvenim domovima, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni nisu utvrđeni internim aktima Općine, odnosno nije donesena odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama. Davanje u zakup poslovnih prostora i građevinskog zemljišta obavljano je u ranijim godinama, na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća. (U promatranom razdoblju nove odluke o davanju u zakup poslovnih prostora i građevinskog zemljišta nisu donesene). U 2014. Općinsko vijeće je donijelo Odluku o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima Općina upravlja i nekretninama u vlasništvu Općine. U 2012., na temelju zapisnika socijalnog vijeća, donesena je odluka načelnika o davanju u najam stana-kuće. U okviru sustava financijskog upravljanja i kontrola (FMC-a), u 2012. je donesen akt pod nazivom „Proces upravljanja imovinom“, kojim je utvrđeno zaduženje pojedinih zaposlenika Općine za provođenje pojedinih postupaka (evidencija imovine, obavljanje popisa nekretnina, donošenje odluke o raspolaganju imovinom, upravni postupci u vezi upravljanja i raspolaganja nekretninama, analiza i izvještavanje). Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti). Pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Općinsko vijeće je 22. listopada 2015. donijelo Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kloštar Ivanić i Odluku o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Općine Kloštar Ivanić. Spomenutim odlukama normativno su uređeni postupci, uvjeti i mjerila za otuđenje i stjecanje nekretnina, te zakupa poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kloštar Ivanić, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje se predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Kloštar Ivanić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 27 poslovnih prostora površine 3 085,19 m², jednim stanom-kućom površine 55 m² i 98 260 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, osim za građevinsko zemljište koje je u površini 98 260 m² namijenjeno potrebama Općine (izgrađeno, planirano za gradnju, zakup i druge oblike raspolaganja). Također, nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 356.178,00 kn, najma stana-kuće u iznosu 16.800,00 kn te zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 137.629,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za ulaganja u poslovne prostore u ukupnom iznosu 1.543.906,00 kn (uređenje društvenih domova, zgrade općine i dječjeg vrtića, vatrogasnog doma, škole i dva sportska objekta).

Općina Kloštar Ivanić je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 27 poslovnih prostora ukupne površine 3 085,19 m², od kojih dva poslovna prostora površine 448,05 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 702 m² koristi proračunski korisnik Općine (dječji vrtić, od čega za jedan prostor plaća zakupninu u iznosu 1,00 kn/mjesečno), devet poslovnih prostora (prostorija ili objekata) površine 713,14 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dvije prostorije (dvorana pučkog doma i galerija namijenjena izložbama i prezentacijama) površine 276 m² povremeno koristi pet udruga, jedan poslovni prostor (prostoriju) površine 33 m² povremeno koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora i prostor za bankomat, ukupne površine 228 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora (objekti: apoteka-muzej, pučki dom, mljekara i gospodarska zgrada) površine 685 m² su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup.

Jedanaest poslovnih prostora (uključujući dvoranu i galeriju pučkog doma) površine 989,89 m² dano je na korištenje različitim udrugama, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine i režija na temelju odluka općinskog vijeća, poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Dio prostorija se nalazi u jednom pučkom domu, a drugi prostori se odnose na vatrogasni dom, zgradu u sportskom parku, streljanu te mljekaru koja je dana na korištenje mještanima, bez naknade, uz obvezu podmirjenja troškova održavanja. Poslovni prostori dani su na korištenje udrugama na temelju odluka i sporazuma iz ranijih godina. Pojedine udruge prostore koriste povremeno, prema rasporedu korištenja. Režijske troškove prostora u većini slučajeva korištenja podmiruje Općina.

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora, prostor za bankomat, te terasa (dana u zakup u razdoblju od svibnja do listopada tekuće godine) ukupne površine 228 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu u rasponu od 594,75 kn do 3.056,00 kn mjesečno.

Osim navedenog broja poslovnih prostora, Općina raspolaže i drugim objektima koji se povremeno koriste ili su izvan uporabe zbog potrebe dodatnih ulaganja, a za koje nije pouzdano utvrđena površina. Navedeni objekti se odnose na deset društvenih domova (koriste se kod provedbe izbora), sportski park Kloštar Ivanić, sportski teren sa zgradom u Lipovcu i drugi objekti.

Za poslovne prostore, odnosno objekte koji su koncem 2014. izvan upotrebe, u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Kloštar Ivanić je upravljala i raspolagala sa jednim stanom površine 55 m² koji je dan u najam na temelju odluke načelnika iz 2012. o dodjeli za socijalne potrebe na rok od tri godine uz plaćanje mjesečne najamnine te obvezu plaćanja režijskih troškova i održavanje nekretnine.

Općina je koncem 2014. (prema dostavljenim podacima Općine) imala 152 843 m² zemljišta od čega je 98 260 m² građevinskog zemljišta, a 54 583 m² je poljoprivredno. Koncem 2014. u zakupu je zemljište površine 85 614 m² od čega se na građevinsko zemljište odnosi 31 031 m², a na poljoprivredno se odnosi 54 583 m².

U 2012. i 2013. u zakupu je bilo 5 614 m² zemljišta. Za zemljište površine 5 308 m², u svrhu eksploatacije mineralnih sirovina, korištenja i održavanja rudarskog objekta (bušotine) s jednim trgovačkim društvom u 2012. su zaključena dva ugovora o zakupu uz plaćanje godišnje zakupnine u iznosu 896,00 kn odnosno 5.729,00 kn. Ugovori o zakupu zemljišta su zaključeni na temelju ranije zaključenih ugovora o korištenju zemljišta, zaključenih s pravnim prednikom Općine.

Na temelju odluke poglavarstva iz ranijih godina, s trgovačkim društvom u 2007. je zaključen ugovor o pravu građenja za postavljanje antenskog stupa, a u 2009. dodatak ugovoru, na zemljištu površine 306 m², uz plaćanje zakupnine u iznosu 3.452,00 kn/mjesečno. U 2014. nakon provedenog javnog natječaja i odluke načelnika u zakup je za 2014. dano poljoprivredno zemljište površine 80 000 m², od čega se na zemljište u građevinskoj zoni (prema detaljnom planu uređenja) odnosi 25 417 m² (na poljoprivredno zemljište, izvan građevinskog područja odnosi se 54.583 m²). Zemljište je dano u zakup za poljoprivrednu namjenu, uz plaćanje zakupnine za 2014. u iznosu 4.320,00 kn.

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

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

Na koncu 2014. Općina Kloštar Ivanić je imala devet zaposlenih (osam u upravnom odjelu i jedan dužnosnik) te dvije osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i odlukama tijela Općine za pojedine oblike raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinственog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Krašić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Krašić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 71,23 km² i obuhvaća 33 naselja s 2 640 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 28.273.422,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 586.114,00 kn ili 2,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.487.149,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.786.273,00 kn.

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

Tablica broj 59

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.676.820,00	6.691.820,00	6.716.820,00
2.	Građevinski objekti	17.740.216,00	17.157.916,00	17.021.359,00
3.	Druga imovina	1.767.087,00	1.712.707,00	1.748.704,00
	Ukupno	26.184.123,00	25.562.443,00	25.487.149,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Krašić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 621.680,00 kn ili 2,4 % te koncem 2014. za 75.294,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 25.487.149,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,8 %, zemljište s 26,3 % i druga imovina sa 6,9 %. 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, višegodišnje nasade (šume) te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.364.334,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 23.649,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 60

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	7.000,00	4.000,00	6.500,00
2.	Najam stanova	7.061,00	11.071,00	17.149,00
3.	Prodaja zemljišta	4.636,00	2.184,00	0,00
	Ukupno prihodi	18.697,00	17.255,00	23.649,00

Općina Krašić je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 59.601,00 kn.

Prema podacima Općine Krašić, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora, tri stana i zemljištem vrijednosti 6.716.820,00 kn, za koje nije utvrđena površina.

U tablici broj 61 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova prema podacima Općine Krašić od 2012. do 2014.

Tablica broj 61

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	715	715	740
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	117	117	117
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	-

Općina Krašić koncem 2014. upravlja i raspolaže sa sedam poslovnih prostora površine 740 m², tri stana površine 117 m² i zemljištem u vrijednosti 6.716.820,00 kn za koje nije utvrđena površina niti ustrojena analitička evidencija.

Nalaz i preporuke

- Evidencija o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Krašić na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 6.716.820,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.021.359,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.959.692,00 kn ili 11,5 %.

Općina Krašić je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim zemljišta. Prema obrazloženju, Općina nema podatak o površini zemljišta u prethodnim godinama te koncem 2014., a u poslovnim knjigama zemljište se vodi objedinjeno, samo prema vrijednosti.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanoj i knjigovodstvenoj stanja imovine. Popisom imovine nisu obuhvaćena pojedina zemljišta, koja su u poslovnim knjigama evidentirana u ukupnoj vrijednosti 6.716.820,00 kn. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđen je i internim aktom Općine odnosno Pravilnikom o davanju stanova u najam i Odlukom o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Općine. Pravilnikom o davanju stanova u najam utvrđeni su kriteriji, mjerila, veličina stana, postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za najam stanova koji su u vlasništvu Općine. Odlukom o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Općine utvrđene su vrste, načini i uvjeti za korištenje poslovnog i drugog prostora u vlasništvu Općine i poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja. Načelnik Općine je ovlašten donositi odluke o dodjeli prostora uz prethodno mišljenje nadležnog upravnog tijela, odobrava zaključivanje ugovora uz naznaku da li se prostor daje uz ili bez naknade. Nadalje je utvrđeno da se prostor može dati privremeno (političkim strankama i članovima izabranim s liste grupe građana koje su zastupljene u vijeću na rok ne duži od pet godina uz naknadu 1,00 kn/m²) i povremeno korištenje. Potrebe se pojavljuju od vremena do vremena za manifestacije, redovne aktivnosti udruga i drugo.

Korisniku se izdaje odobrenje, a naknada se u pravilu ne naplaćuje. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima 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 Općine Krašić, 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 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 Krašić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 740 m², tri stana površine 117 m² i građevinskim zemljištem za koje nije utvrđena površina. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 17.500 kn, najma stanova u iznosu 35.281,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 6.820,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 40.000,00 kn te rashodi za ulaganje u poslovni prostor (zgrada Općine) u iznosu 260.000,00 kn.

Općina Krašić na koncu 2014. od sedam poslovnih prostora ukupne površine 740 m², koristi za svoje potrebe jedan poslovni prostor (općinska zgrada) površine 400 m², jedan poslovni prostor u općinskoj zgradi površine 25 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, dva prostora površine 40 m² koriste tijela državne uprave (matični ured i Ministarstvo unutarnjih poslova), jedan poslovni prostor (dvije prostorije) površine 50 m² povremeno koriste tri udruge, jedan poslovni prostor površine 135 m² je u zakupu po tržišnim uvjetima iz ranijih godina (od 2002.), a jedan prostor (muzej) površine 90 m² je izvan uporabe, zbog potrebe dodatnog ulaganja.

Jedan poslovni prostor površine 25 m², bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora koristi trgovačko društvo za komunalne djelatnosti u vlasništvu Općine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje navedenog prostora, Općina nije s trgovačkim društvom u svom vlasništvu regulirala međusobna prava i obaveze.

Jedan poslovni prostor površine 50 m² povremeno koriste tri udruge bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove navedenog prostora plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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 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 koji je koncem 2014. izvan upotrebe, nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istog odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Krašić je upravljala i raspolagala (imala u vlasništvu) s tri stana ukupne površine 117 m², od kojih su dva stana dana u najam sa slobodno ugovorenom najaminom a za jedan stan je koncem prosinca 2014. objavljen natječaj za davanje u najam. Davanje stanova u najam obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Pravilnika o davanju u najam stanova u vlasništvu općine.

Općina Krašić je u razdoblju od 2012. do 2014. u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala jedno građevinsko zemljište površine 122 m². Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u lipnju 2012., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 4.636,00 kn. Zemljište je prodano zbog legalizacije izgrađene zgrade u vlasništvu fizičke osobe, a cijena je utvrđena na temelju elaborata o procjeni vrijednosti. U 2013. ostvaren je prihod od prodaje zemljišta u iznosu 2.184,00 kn koji se odnosi na razliku kupoprodajne cijene od prodaje zemljišta iz 2010. U razdoblju od 2013. i 2014. Općina je kupila više zemljišta za potrebe izgradnje objekata komunalne infrastrukture ukupne površine 2 294 m² i vrijednosti 40.000,00 kn (od 7.500,00 kn do 25.000,00 kn). Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su s fizičkim osobama na temelju odluke vijeća o kupnji zemljišta, prema prosječnim cijenama za zemljišta slične namjene i podataka Porezne uprave.

Državni ured za reviziju predlaže za korištenje prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Općine regulirati međusobna prava i obaveze. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Krašić je imala četiri zaposlenika (tri u 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 Jedinственog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Kravarsko

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kravarsko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 58,06 km², a obuhvaća deset naselja s 1 987 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 60.500.763,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.583.557,00 kn ili 2,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.067.768,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 18.432.995,00 kn.

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

Tablica broj 62

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kravarsko 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)	19.000,00	19.000,00	19.000,00
2.	Građevinski objekti	46.188.987,00	43.487.715,00	40.397.320,00
3.	Imovina u pripremi	98.528,00	98.528,00	145.001,00
4.	Druga imovina	781.137,00	706.148,00	1.506.447,00
	Ukupno	47.087.652,00	44.311.391,00	42.067.768,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kravarsko koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 2.776.261,00 kn ili 5,9 % te koncem 2014. za 2.243.623,00 kn ili 5,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 42.067.768,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,0 %, druga imovina s 3,6 %, imovina u pripremi s 0,3 % i zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na dodatna ulaganja na općinskoj zgradi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.652.336,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 40.574,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Kravarsko je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 102.128,00 kn.

Prema podacima Općine Kravarsko, na koncu 2014. Općina raspolaže s jedanaest poslovnih prostora i zemljištem površine 15 839 m².

U tablici broj 63 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Kravarsko od 2012. do 2014.

Tablica broj 63

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Kravarsko 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	9	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 088	2 582	2 765
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	15 839	15 839	15 839

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 Kravarsko na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 20.363,00 kn te vrijednost građevinskih objekata u iznosu 40.397.320,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.537.712,00 kn ili 6,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kravarsko kao jedinice lokalne samouprave, na nekretnine koje su stečene kupnjom, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama odnosi se na četiri doma kulture, općinsku zgradu, staru zgradu škole i svlačionicu. Uvidom u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine upisan je jedan dom, općinska zgrada i stara zgrada. Nekretnine s kojima Općina raspolaže, a nisu upisane kao vlasništvo Općine, niti su evidentirane u poslovnim knjigama, su tri doma kulture, svlačionica, igralište i sportski tereni.

Za navedene nekretnine je Općina u veljači 2015. predala dokumentaciju odvjetničkom uredu na postupanje u cilju rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Iz navedenog je vidljivo da Općina Kravarsko 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. Općina ne raspolaže podacima o ukupnoj imovini koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo te usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja, nije donesen. U razdoblju od 2012. do 2014. nije obavljena procjena vrijednosti nekretnina.

Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene 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 ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Uz nekretnine se ne vode sudski postupci niti je na nekretninama Općine upisana hipoteka. Općina koristi vojni objekt u vlasništvu Republike Hrvatske, a koji je dodijeljen mjesnom odboru na korištenje za koji režijske troškove podmiruje Općina. Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, Općina nije podnijela zahtjev za dodjelu nekretnine u vlasništvo.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Kravarsko 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđen je i internim aktima Općine odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Zaključkom o određivanju kriterija za određivanje zakupnine za poslovni prostor, Zaključkom o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Navedenim aktima je utvrđen postupak za davanje u zakup javnim natječajem te su utvrđeni kriteriji i vrijednost boda za zakup poslovnog prostora. Općina je 2008. donijela Odluku o korištenju jednog doma kulture za privremeno korištenje (svadbene svečanosti, rođendanske proslave) kojom je utvrđen način korištenja i visina naknade. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima 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 Općine Kravarsko, 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 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 Kravarsko je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 2 765 m² i građevinskim zemljištem površine 15 839 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 102.128,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za uređenje poslovnih prostora u iznosu 267.284,00 kn od čega se na dodatne radove uređenja općinskih domova iz 2013. odnosi 202.613,00 kn, a na ulaganja u 2014. odnosi se 64.670,00 kn od čega za radove uređenja općinske zgrade 46.473,00 kn, općinskih domova 14.146,00 kn te na dodatne radove za uređenje svlačionice 4.051,00 kn.

Općina Kravarsko na koncu 2014. od jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 2 765,50 m², koristi za svoje potrebe pet poslovnih prostora (općinska zgrada i četiri doma) površine 1 606,45 m², jedan prostor u općinskoj zgradi površine 35 m² koriste tri političke stranke bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora (svlačionica i spremište sportske opreme) površine 196 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora ukupne površine 83,05 m² dana su u ranijim godinama u zakup. Izvan uporabe je stara zgrada škole površine 845 m² za koju u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u uporabu.

Poslovni prostor kojeg koristi politička stranka i dva poslovna prostora koje koriste udruge, dani su na korištenje bez provedenog javnog natječaja i plaćanja zakupnine te bez zaključenog ugovora o korištenju poslovnog prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog 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. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Ugovori o zakupu su zaključeni u ranijim godinama s ugovorenom mjesečnom zakupninom za poslovni prostor (jedan dom) površine 51 m² s trgovačkim obrtom na rok od deset godina i za poslovni prostor (općinska zgrada) površine 32,05 m² s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske na neodređeno vrijeme. Za jedan kulturni dom se zaključuju ugovori o privremenom zakupu zavisno od pojedinačnih događanja (krštenje, svadbene svečanosti i drugo) kada se za svaki događaj zaključuje ugovor. Ugovarana je naknada u iznosu od 1.500,00 do 4.000,00 kn.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Kravarsko je imala četiri zaposlenika (dva u upravnom odjelu i dva dužnosnika) i dvije osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa za poslove legalizacije. 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 Križ

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Križ kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 118,54 km², a obuhvaća 16 naselja s 6 963 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 78.999.509,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.814.929,00 kn ili 3,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 69.123.853,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.875.656,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Križ na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Križ 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)	2.414.258,00	2.414.258,00	1.724.818,00
2.	Građevinski objekti	61.044.688,00	58.962.877,00	57.106.156,00
3.	Imovina u pripremi	2.653.796,00	2.990.179,00	9.784.025,00
4.	Druga imovina	540.730,00	661.789,00	508.854,00
	Ukupno	66.653.472,00	65.029.103,00	69.123.853,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Križ koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.624.369,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. veća je za 4.094.750,00 kn ili 6,3 % u odnosu na 2013. (zbog većeg ulaganja u objekte komunalne infrastrukture u pripremi).

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 69.123.853,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 82,6 %, zemljište sa 2,5 %, imovina u pripremi sa 14,1 % i druga imovina sa 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte u iznosu 23.941.288,00 kn, ceste i druge prometne objekte u iznosu 12.397.916,00 kn te druge objekte komunalne infrastrukture (vodovodi, odvodnja, plinovodi, javna rasvjeta, groblje, javne površine) u iznosu 20.766.952,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te višegodišnje nasade (šume i voćnjaci), a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i ulaganja u Industrijsku cestu, dom kulture i javne površine čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 24.892.648,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 117.366,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 65 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Križ za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	92.202,00	101.419,00	107.616,00
2.	Najam stanova	7.809,00	4.500,00	9.750,00
3.	Prodaja zemljišta	994.000,00	0,00	0,00
	Ukupno prihodi	1.094.011,00	105.919,00	117.366,00

Općina Križ je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.317.296,00 kn.

Prema podacima Općine Križ, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 40 poslovnih prostora, jednim stanom te zemljištem površine 203 363 m².

U tablici broj 66 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Križ od 2012. do 2014.

Tablica broj 66

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Križ 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	40	40	40
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 166	2 166	2 166
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	135	135	135
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	203 363	203.363	203 363

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 Križ na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.724.818,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 57.106.156,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 23.941.288,00 kn ili 41,9 %. Poslovni objekti se odnose na ulaganje u sportsku dvoranu uz školu, zgradu mrtvačnice, društvene domove i druge objekte (škola, stambena zgrada, tri kuće i drugi objekti).

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Križ kao jedinice lokalne samouprave, na zemljišta i građevinske objekte na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ivanić Grad te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Križ je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Po vrsti, količini i vrijednosti vode se samo građevinski objekti. Zemljišta se vode po vrsti i vrijednosti, ali nisu vidljive površine zemljišta.

U poslovnim knjigama evidentirani su pojedini objekti za koje nisu uređeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno koji nisu vlasništvo Općine (kuća, dvor i oranica Okašinec i druga imovina).

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio cesta i poslovnih objekata. Prema obrazloženju Općine, u poslovnim knjigama je evidentirano 60,0 % cesta, ali Općina ne raspolaže podacima o postotku upisanih ostalih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine. Također ne raspolaže podacima o procijenjenom postotku nekretnina za koje su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni.

Općina Križ nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Prema obrazloženju, Općina poduzima aktivnosti kako bi se uspostavila (odnosno ažurirala) analitička evidencija cjelokupne imovine kojom Općina raspolaže. U razdoblju od 2012. do 2014., za pojedine nekretnine angažirani su sudski vještaci za građevinarstvo, radi izrade elaborata o procijenjenoj vrijednosti. U tijeku je legalizacija dijela javnih objekata (društveni domovi, vatrogasni domovi, sportski objekti i drugi javni sadržaji) te se istovremeno rješavaju i imovinsko-pravni odnosi. Sukladno proračunskim mogućnostima Općina će i nadalje angažirati ovlaštene sudske vještace za procjenu vrijednosti pojedinih nekretnina. Za dio neevidentiranih cesta i dio poslovnih objekata treba napraviti procjene od strane ovlaštenih osoba, dio treba parcelirati te tada evidentirati u poslovnim knjigama Općine.

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.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina, dalje u tekstu: registar nekretnina). Općina Križ je ustrojila registar nekretnina koji obuhvaća podatke o vlasništvu (broj zemljišno knjižne čestice, broj zemljišno-knjižnog uloška, naziv katastarske općine, površina, kultura, vrsta vlasništva, titular vlasništva, podaci o teretima, podaci o sudskim sporovima), posjedu (broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz katastarskog plana, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površina iz posjedovnog lista, adresa). Registar sadrži podatke za 174 nekretnina (zemljište, zgrade, ceste, putovi i druge nekretnine) u vlasništvu Općine. Za nekretnine upisane u registar nije navedena namjena prema prostorno planskoj dokumentaciji. Prema ustrojenom registru, Općina ima u vlasništvu (u pojedinim slučajevima je upisano i suvlasništvo) 31 nekretnina ukupne površine 170 128 m², a nekretnine se odnose na zgrade i kuće s okućnicama, dvorištima, gospodarskim zgradama i oranicama (u pojedinim slučajevima nisu odvojene površine kuća od površina dvorišta ili oranica), društvene domove, sportska igrališta, školu i druge nekretnine. U registar nisu uneseni podaci o vrijednosti imovine. Podaci o nekretninama u registru i poslovnim knjigama se ne podudaraju, a s obzirom da nisu međusobno programski ni na drugi način povezani, usporedba podataka je otežana.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi vezani za nekretnine. Općina je u 2012. podnijela zahtjev za dodjelu u vlasništvo, nekretnina koje se nalaze na području Općine, a koje su u vlasništvu Republike Hrvatske. Zahtjev je podnesen Agenciji za upravljanje državnom imovinom, za 54 katastarskih čestica, površine 1 064 415 m². Od navedenog broja zemljišno-knjižnih čestica, na zemljište za poduzetničku zonu se odnosi 24 zemljišnih čestica, površine 870 445 m², dok su na ostalim površinama izgrađeni objekti društvene namjene (vatrogasni domovi, sportski objekti, kulturni centar Milke Trnine, azil za životinje, cesta u Općini). Do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.), postupci dodjele nekretnina nisu završeni. Također za korištenje nekretnina u vlasništvu države, nisu donesene odluke niti zaključeni ugovori.

Tijekom 2014., za 99 zemljišnih čestica u vlasništvu države, površine 1 925 860 m², podnesena je prijava na natječaj Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, za „Projekt 200“, zbog realizacije projekta od interesa za Općinu. Od navedenog broja zemljišnih čestica, 86 zemljišnih čestica bi koristila za poduzetničke zone, a na 13 zemljišnih čestica su postojeći objekti javnog sadržaja (društveni i vatrogasni domovi, sportski objekti). Postupak realizacije projekta je u tijeku.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Križ upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost preostalih nekretnina u vlasništvu Općine, a procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim 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 usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Križ je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade te stan u najam. Općina je koristila poslovne prostore drugih subjekata na temelju ugovora. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Križ odnosno odlukama o korištenju javnih površina na području Općine, o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, o prodaji zemljišta u poduzetničkoj zoni radi izgradnje gospodarskih objekata (sve navedene odluke donijelo je vijeće), te pojedinačnim odlukama o kupoprodajama zemljišta u skladu s odredbama Statuta Općine. U 2014. donesene su odluke o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na javnim površinama kojima upravljaju tijela Općine i nekretninama u vlasništvu Općine, te Odluka o načinu raspolaganja nekretninama (u vlasništvu Općine) u svrhu provedbe Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (uređenje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u vlasništvu Općine, između Općine i osoba koje su pokrenule postupak legalizacije objekata).

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odredbe navedene odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja prostora koje ne traje dulje od 30 dana.

Odlukom je utvrđeno da se za zakup prostora danog za rad udrugama i političkim stranaka obračunava zakupnina u rasponu od 2,00 kn /m² do 7,00 kn/m² (ovisno o zoni prostora). Odlukom o prodaji zemljišta u poslovnoj zoni na području Općine je utvrđeno da se zemljište u poslovnoj zoni prodaje putem javnog natječaja, te je utvrđena početna cijena zemljišta u iznosu 100,00 kn/m².

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Zagrebačke županije te 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 Križ, 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 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 Križ je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 40 poslovnih prostora površine 2 166 m², jednim stanom površine 135 m² i 203 363 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 301.237,00 kn, najma stana u iznosu 22.059,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 994.000,00 kn (naplaćeni prihodi od prodaje zemljišta iz ranijih godina). U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 103.962,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Križ ima u zakupu tri poslovna prostora površine 148,13 m² (za rad općinske organizacije Crvenog Križa, psihijatrijsku ambulantu i rad Kluba osoba s invaliditetom društva naša djeca Vladimir Nazor). Poslovni prostori zakupljeni su od Doma zdravlja Zagrebačke županije, u Križu na temelju tri ugovora zaključenih u lipnju 2006., koncem prosinca 2009. i u ožujku 2014. na neodređeno vrijeme, odnosno na rok od pet i jedne godine, uz mjesečnu zakupninu u iznosima 600,00 kn za 26,19 m², 850,00 kn za 45,47 m² ili 1.000,00 kn za 76,47 m².

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina jedan poslovni prostor površine 275 m² koristi za svoje potrebe, 26 poslovnih prostora površine 986,9 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 375,51 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 528,59 m² je izvan uporabe (društveni domovi) zbog potrebe dodatnih ulaganja u uređenje prostora te ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup.

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup sedam poslovnih prostora ukupne površine 375,51 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine u iznosima od 263,00 kn do 3.961,00 kn.

Za poslovne prostore koji su koncem 2014., izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Križ je upravljala i raspolagala sa jednim stanom-kućom površine 135 m² koji je od 2001. dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom.

Koncem 2014. Općina Križ je raspolagala sa 203 363 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina Križ u razdoblju od 2012. do konca 2014. nije prodavala građevinsko zemljište, a ostvareni prihodi od prodaje zemljišta u 2012. u iznosu 994.000,00 kn se odnose na uplate na temelju predugovora o prodaji zemljišta u poslovnoj zoni, zaključenih u prethodnim godinama. (Prijenosi vlasništva sa Općine na kupce do konca 2014. nisu obavljani, zbog potrebe parcelacije zemljišta te uređenje stanja u zemljišnim knjigama i katastru.)

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

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

Na koncu 2014. Općina Križ je imala 13 zaposlenika (jedanaest u 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 Jedinog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Luka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Luka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 17,18 km², a obuhvaća pet naselja sa 1 351 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. evidentirana je u iznosu 17.269.159,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 934.793,00 kn ili 5,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.711.270,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.557.889,00 kn.

U tablici broj 67 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Luka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 67

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Luka 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)	1.828.499,00	1.828.499,00	1.828.499,00
2.	Građevinski objekti	14.119.921,00	13.481.440,00	11.844.607,00
3.	Imovina u pripremi	207.718,00	218.169,00	106.029,00
4.	Druga imovina	236.062,00	236.341,00	932.135,00
	Ukupno	16.392.200,00	15.764.449,00	14.711.270,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Luka koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 627.751,00 kn ili 3,8 % te koncem 2014. za 1.053.179,00 kn ili 6,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. evidentirana je u iznosu 14.711.270,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 80,5 %, zemljište sa 12,4 %, druga imovina sa 6,3 % i imovina u pripremi sa 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u objekte komunalne infrastrukture (odvodnja i javna rasvjeta) čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.448.632,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 60.530,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Luka je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu 187.760,00 kn.

Prema podacima Općine Luka, na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora te 2 635,20 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 68 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Luka od 2012. do 2014.

Tablica broj 68

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 324	1 324	1 324
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 635	2 635	2 635

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Luka na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.828.499,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.844.607,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.017.256,00 kn ili 42,3 %. Općina je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Po vrsti, količini i vrijednosti vode se građevinski objekti, dok se zemljišta vode prema vrsti i vrijednosti ali nije vidljiva površina pojedinog zemljišta.

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

U poslovnim knjigama su evidentirani i objekti za koje nisu uređeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno Općina nije vlasnik ni posjednik (društveni dom, sportski i lovački dom, nogometno igralište). Stvarno stanje (na terenu) za pojedine nekretnine nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru (dječji vrtić, društveni dom, općinska zgrada i drugi objekti). Primjerice, u poslovnim knjigama i popisom imovine evidentiran je vrtić (dan u zakup), površine 400 m², dok je u zemljišnim knjigama upisno vlasništvo Republike Hrvatske na zemljištu površine 374 čhv (1 346,40 m²), koje je evidentirano kao oranica. Prema obrazloženju, Općina je tijekom ranijih godina ulagala u gradnju vrtića, te je u tijeku rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Općinska zgrada upisana je u katastar, a posjednik je Općina, dok u zemljišnim knjigama na navedenoj parceli se vodi oranica (u vlasništvu Općine).

Prema obrazloženju Općine, u zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine te se provode aktivnosti za upis svih nekretnina i aktivnosti za usklađenje podataka iz poslovnih knjiga s podacima u zemljišnim knjigama i katastru. U zemljišnim knjigama u vlasništvo Općine nisu upisani sljedeći objekti: dječji vrtić, društveni, sportski i lovački dom, nogometno igralište, te pojedina zemljišta. U razdoblju od 2012. do 2014. nije bilo evidentiranja novo pronađene imovine niti su u poslovne knjige upisivane nove nekretnine. Općina ne raspolaže podacima o procijenjenom postotku nekretnina upisanih u zemljišne knjige i katastar, u odnosu na ukupne nekretnine. Također Općina ne raspolaže s podacima o procijenjenom postotku upisanih nekretnina u odnosu na nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

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

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski postupci vezani za nekretnine. Općina koristi nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, a odnose se na zgradu dječjeg vrtića, lovački i društveni dom, dok je nogometno igralište u vlasništvu Republike Hrvatske i nogometnog kluba. Za navedene nekretnine nisu zaključeni ugovori o korištenju. U tijeku su postupci rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama nekretnine evidentirati po vrsti, količini i vrijednosti te uskladiti podatke o nekretninama u poslovnim knjigama, zemljišnim knjigama i katastru. Nadalje se predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Luka 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 usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Luka je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te na korištenje poslovne prostore bez naknade. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, mogu biti utvrđeni i internim aktima Općine. Općina Luka nije donijela interne akte kojima bi utvrdila postupke, uvjete, način stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, već su donesene pojedinačne odluke tijela Općine o raspisivanju javnog natječaja i davanju u zakup poslovnih prostora (za prostor trgovine i dječji vrtić) te odluka o uvjetima korištenja društvenog doma. Odlukom o uvjetima korištenja društvenog doma iz 2010., uređuju se uvjeti preuzimanja i korištenja doma od strane zakupaca (udruge i drugi zakupoprivci), cijene zakupa (po satu ili danu korištenja), trajanje najma do najviše tri dana te odgovorne osobe za upravljanje domom. Utvrđeno je da zakupninu ne plaćaju udruge i druge registrirane organizacije (sportski klub, vatrogasno društvo, političke stranke i drugi). Pojedinačne odluke tijela Općine objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Luka, 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 cjelokupnom imovinom uključujući i raspolaganje zemljištem. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Luka je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa devet poslovnih prostora površine 1 324 m² i 2 635 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 187.760,00 kn.

Općina Luka je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa devet poslovnih prostora ukupne površine 1 324 m², od kojih dva poslovna prostora površine 110 m² (od čega je općinska zgrada 60 m² i dio društvenog doma površine 50 m²), koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora (prostorije) u dijelu društvenog doma, površine 46 m² povremeno koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora (sportski i lovački dom te dio društvenog doma) površine 383 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 785 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Općina, prema dostavljenim podacima, nema poslovnih prostora izvan uporabe.

Poslovni prostori koje Općina koristi za svoje potrebe odnose se na prostor u kojem je smješten upravni odjel (površina 60 m²), a drugi se odnose na dio društvenog doma (površine 50 m²) kojeg Općina povremeno koristi za sastanke i slične aktivnosti.

Političke stranke povremeno koriste (zajedno s udrugom umirovljenika) dva prostora (prostorije) površine 46 m² u dijelu društvenog doma, bez plaćanja zakupnine, na temelju odluke vijeća iz 2010. Tri poslovna prostora (prostorije u društvenom, sportskom i lovačkom domu) ukupne površine 383 m², bez plaćanja zakupnine koriste udruge, na temelju odluke vijeća iz 2010. o uvjetima korištenja društvenog doma i odluka o korištenju sportskog i lovačkog doma iz ranijih godina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odlukama o raspisivanju javnog natječaja i davanju u zakup poslovnih prostora, dana su u 2012. i 2014. putem javnog natječaja u zakup dva prostora poslovnoga prostora ukupne površine 785 m² uz ugovorene mjesečne zakupninu u iznosima 4.550,00 kn i 4.500,00 kn.

Koncem 2014. Općina Luka je raspolagala sa 2 635,20 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U promatranom razdoblju, zemljište nije davano u zakup.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina 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 Luka je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i odlukama tijela Općine za pojedine oblike 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 Marija Gorica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 17,10 km², a obuhvaća deset naselja s 2 233 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 58.587.725,00 kn što je u odnosu na početak godine više za 1.532.273,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 51.475.941,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.111.784,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Marija Gorica koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablici broj 69

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marija Gorica 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)	784.977,00	835.006,00	835.006,00
2.	Građevinski objekti	45.492.329,00	48.685.612,00	49.753.722,00
3.	Druga imovina	768.470,00	749.769,00	887.213,00
	Ukupno	47.045.776,00	50.270.387,00	51.475.941,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marija Gorica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.224.611,00 kn ili 6,8 %, te koncem 2014. za 1.205.554,00 kn ili 2,4% u odnosu na 2013. Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marija Gorica koncem 2014. iskazana je u iznosu 51.475.941,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 96,7 %, zemljište s 1,6 %, te druga imovina s 1,7%. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte, te druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 7.426.520,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnose na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 114.583,00 kn što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Marija Gorica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 321.223,00 kn.

Prema podacima Općine Marija Gorica, na koncu 2014. Općina raspolaže sa jedanaest poslovnih prostora površine 1 816 m², te 11 819 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 70 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Marija Gorica od 2012. do 2014.

Tablica broj 70

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 816	1 816	1 816
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	9 464	11 819	11 819

Općina Marija Gorica koncem 2014. upravlja i raspolaže s jedanaest poslovnih prostora površine 1 816 m² i zemljištem površine 11 819 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, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općina Marija Gorica na koncu 2014. je evidentirala vrijednost zemljišta u iznosu 835.006,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 49.753.722,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 18.296.770,00 kn ili 36,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama odnosi se na nabavljeno zemljište na kojem je sagrađena zgrada Općine, zemljište za poduzetničku zonu i parkiralište. Provjerom zemljišno knjižnih uložaka za navedena zemljišta su riješeni imovinsko-pravni odnosi i upisano je vlasništvo Općine. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na nabavljena te izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine. U svrhu sređivanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, Općina je u svibnju 2015. uputila zahtjev Državnoj geodetskoj upravi za izdavanje posjedovnog lista za nekretnine čiji je posjednik Općina, odnosno popis katastarskih čestica nekretnina na kojima je Općina nositelj prava, te je Općini dostavljen navedeni popis.

U zemljišnim knjigama je Općina upisana kao vlasnik zgrade (u naravi sportsko rekreativni centar) što u poslovnim knjigama nije evidentirano. Za tri društvena doma nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, te ih Općina nije evidentirala u poslovnim knjigama (osim inventara). Za općinsku zgradu također nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, a zgrada je evidentirana u poslovnim knjigama u vrijednosti ulaganja. Također, u okviru zgrade Općine za dva poslovna prostora, zdravstvena ustanova i ljekarna Zagrebačke županije nije izvršen upis vlasništva Zagrebačke županije, prema Odluci općinskog vijeća iz ranijih godina o prijenosu prava vlasništva. Iz navedenog je razvidno da Općina Marija Gorica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Općina ne raspolaže podacima o procijenjenom postotku evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine niti procijenjenom postotku nekretnina upisanih u zemljišne knjige i katastar u odnosu na ukupne nekretnine kojima raspolaže.

U okviru imovine čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirana je izgradnja školske sportske dvorane izravno na računu imovine, umjesto na odgovarajućem računu imovine u pripremi. Zbog navedenog se ispravak vrijednosti obavlja na imovini koja nije završena odnosno stavljena u uporabu što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. U okviru imovine evidentirana su izvršena ulaganja iz ranijih godina na crkvenom objektu, koji se nalazi na crkvenom zemljištu i za koji po završetku ulaganja nije izvršen prijenos na vjersku instituciju.

Općina Marija Gorica je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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 Marija Gorica nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza. Popisom su obuhvaćene nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama i tri društvena doma kojima nije iskazana vrijednost (osim inventara). Popisom je utvrđeno da nema viškova niti manjkova.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu usklađeni s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Općina ima upisanu hipoteku u iznosu 109.643,99 EUR na nekretninama, radi izdavanja jamstva Ministarstva financija u predmetu reprograma kredita koji je realiziran kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak iz 1999., za plinifikaciju na području Općine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Marija Gorica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Predlaže se izvršiti usklađenje podataka o dugotrajnoj imovini u analitičkoj evidenciji, poslovnim knjigama i financijskim izvještajima. Predlaže se rashode za izgradnju športske dvorane evidentirati na propisanim računima Računskog plana. Predlaže se za vjerske objekte na kojima su izvršena ulaganja, a nalaze se na zemljištu koje je u vlasništvu Crkve, izvršiti prijenos na vjersku instituciju. Predlaže se provesti u zemljišnim knjigama upis zgrade Općine, a za poslovne prostore koje koristi zdravstvena ustanova i ljekarna Zagrebačke županije provesti prijenos vlasništva na Zagrebačku županiju. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Marija Gorica je od 2012. do 2014. poslovne prostore davala u zakup i na korištenje bez naknade. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za kupnju zemljišta za poduzetničku zonu i za parkiralište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom određeni su Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Navedenom odlukom su određeni uvjeti i postupci provođenja natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, djelatnosti koje se obavljaju na temelju propisa o trgovačkim društvima, obrtu i drugih djelatnosti osnovanih po posebnim propisima, te način utvrđivanja mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

U istom razdoblju Općina je kupovala zemljište, a nije donijela interni akt kojim bi se utvrdili uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljišta mogu kupovati. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine.

Interni akt Općine za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, kao i pojedinačne odluke o davanju poslovnih prostora u zakup i kupnju zemljišta objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Marija Gorica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interni akt kojim bi se utvrdili uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljišta mogu kupovati.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Marija Gorica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa jedanaest poslovnih prostora površine 1 816 m² i 11 819 m² građevinskog zemljišta. Općina utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 321.223,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta za poduzetničku zonu u iznosu 150.029,00 kn i za parkiralište u iznosu 26.652,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za obavljanje funkcija iz svog samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 235 m², dva poslovna prostora koriste zdravstvena ustanova i ljekarna Zagrebačke županije površine 162 m², tri poslovna prostora površine 273 m² koriste dva trgovačka društva i dječji vrtić, dva poslovna prostora površine 150 m² koriste dvije udruge (nogometni klub, dobrovoljno vatrogasno društvo), te tri poslovna prostora površine 996 m² su izvan uporabe.

Općina koncem 2014. ima u zakupu tri poslovna prostora površine 273 m². U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, na temelju provedenog javnog natječaja (iz ranijih godina) dana su u zakup tri poslovna prostora i to prostor za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, površine 62 m², poslovni prostor površine 75 m² za obavljanje trgovačke djelatnosti i poslovnog prostora površine 160 m² za obavljanje usluga predškolskog odgoja i naobrazbe.

S odabranim ponuditeljem, trgovačkim društvom zaključen je na deset godina, ugovor o zakupu poslovnog prostora (iz 2003) za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, uz mjesečnu zakupninu 1.500,00 kn, a za obavljanje trgovačke djelatnosti mjesečna zakupnina iznosi 1.800,00 kn. Za obavljanje predškolske djelatnosti s Dječji vrtićem zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora (iz 2006.) na rok deset godina, uz mjesečnu zakupninu 3.500,00 kn. Po isteku ugovora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u 2013. s istim zakupnikom zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na rok od pet godina i mjesečnu zakupninu 1.500,00 kn. Poslovni prostor površine 51 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti, na temelju ugovora iz ranijih godina, na neodređeno vrijeme, s ugovorenom zakupninom u iznosu 2.065,50 kn.

Dva poslovna prostora površine 150 m², dana su na korištenje dvjema udrugama bez plaćanja zakupnine i provedenog javnog natječaja. Režijske troškove za korištenje prostora plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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.

Tri poslovna prostora površine 996 m² su izvan uporabe zbog neuvjetnosti davanja u zakup. Za navedene prostore u 2014. nisu poduzimane aktivnosti uređenja odnosno stavljanja u uporabu.

Općina Marija Gorica je u razdoblju od 2012. do 2014. ostvarila rashode za kupnju zemljišta za poduzetničku zonu i parkiralište.

Odlukom o osnivanju gospodarske zone Kraj Donji - istočni dio određene su katastarske čestice, koje će obuhvaćati gospodarsku zonu. Istom je određeno da je namjena zone uređena Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone. Kupnja zemljišta za poduzetničku zonu, obavljena je na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina (iz 2009.) kojim je ugovorena kupnja zemljišta površine 3 596 čhv (12 909,64 m²). Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 129 000 EUR (plativa u protuvrijednosti u kunama na dan isplate prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke). Ugovorom se Općina obvezala isplatiti zemljište do 31. prosinca 2011., a dodatkom osnovnog ugovora iz svibnja 2013., rok je produljen do konca prosinca 2013. Prema obrazloženju, Općina je od 2009. kupovala zemljište po kupoprodajnom ugovoru te je u 2012. kupila površinu 1 333 m², a u 2013. površinu 667 m². Preostali dio zemljišta kupljen je i plaćen u 2015. Otkup zemljišta obavljen je na temelju procijenjene vrijednosti zemljišta za gospodarsku zonu (katastarskih čestica), od strane poslovne banke.

U 2012., za parkiralište kod groblja, kupljen je dio zemljišta površine 200 četvornih hvati (720 m²), na temelju kupoprodajnog ugovora iz 2011. te plaćeno 26.652,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je na temelju prethodne procjene vrijednosti zemljišta. U zemljišnim knjigama, za kupljeni dio zemljišta, proveden je upis vlasništva u korist Općine.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Marija Gorica je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik), te jednu osobu 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 Orle

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Orle kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 57,64 km², a obuhvaća deset naselja s 1 975 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.201.579,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.131.164,00 kn ili 6,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.313.937,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.887.642,00 kn.

U tablici broj 71 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Orle na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	15.573.987,00	15.238.013,00	13.950.229,00
2.	Druga imovina	390.309,00	396.608,00	363.708,00
	Ukupno	15.964.296,00	15.634.621,00	14.313.937,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Orle koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 329.675,00 kn ili 2,1 % te koncem 2014. manja za 1.320.684,00 kn ili 8,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.313.937,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 97,5 % i druga imovina sa 2,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na vrijednost mrtvačnice, te infrastrukturne objekte (vodovod i ceste). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozno sredstvo te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 2.252.985,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.200,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Orle je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 3.600,00 kn.

Prema podacima Općine Orle, na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora površine 494 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, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Orle na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 13.950.229,00 kn. U bilanci na dan 31. prosinca 2014. iskazana je nabavna vrijednost poslovnih objekata u iznosu 235.627,00 kn koja u analitičkoj knjizi dugotrajne imovine iskazuje vrijednost mrtvačnice i čija sadašnja vrijednost iznosi 232.092,00 kn.

U poslovnim knjigama vrijednost građevinskih objekata odnosi se na vrijednost ulaganja u infrastrukturne objekte (vodovod i ceste) i tri mrtvačnice. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost imovine koje su pripale na temelju podjele imovine i sredstava Grada Zagreba na pravne slijednike odnosno Općinu Orle, a nije evidentirana niti zgrada Općine odnosno društvenog doma. Općina ne posjeduje dokumentaciju o podjeli imovine Grada Zagreba. Iz navedenog je razvidno da Općina u poslovnim knjigama osim iskazanih ulaganja na infrastrukturnim objektima i mrtvačnicama nema evidentiranih drugih nekretnina odnosno imovine. Prema navodima, Općina ima financijska i kadrovska ograničenja za sveobuhvatno i sustavno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Zbog navedenog, Općina ne provodi aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja nekretnina. Također, plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Općina nema informaciju o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. U svrhu utvrđivanja stvarnog stanja imovine odnosno nekretnina, Općina je u svibnju 2015. od Državne geodetske uprave (Ispostava Velika Gorica), zatražila popis katastarskih čestica na kojima je Općina upisana kao nositelj bilo kakvih prava na nekretninama.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Orle nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Orle 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 Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, utvrđeni su i internim aktima Općine odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Općine, kojom se uređuje način upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, kao i poslovnog prostora na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja, zasnivanja i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, te druga pitanja vezana za korištenje, uporabu i raspolaganje poslovnim prostorima. Odlukom nije propisano na koji način se određuje početna cijena zakupa poslovnog prostora kao niti postupanje za slučaj da nakon provedenog javnog natječaja za zakup poslovnog prostora nema zainteresiranih.

Odluka o zakupu poslovnog prostora na području Općine objavljen je u službenom glasniku Zagrebačke županije koji se objavljuje na službenim stranicama Županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Orle, 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 Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Općine normativno urediti način utvrđivanja početne cijene zakupa i postupanja u slučaju kada nakon provedenog javnog natječaja za zakup poslovnog prostora nema zainteresiranih.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Orle je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa devet poslovnih prostora površine 494 m², koji se nalaze u zgradi Općine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.600,00 kn. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

U zgradi Općine Orle površine 494 m², poslovni prostor površine 92 m² koristi Općina za svoje potrebe, ured državne uprave koristi poslovni prostor površine 15 m², političke stranke koriste poslovni prostor (vijećnica) površine 50 m² bez plaćanja zakupnine, udruge koriste tri poslovna prostora površine 227 m² (od čega vatrogasna zajednica prostor površine 18 m², udruga umirovljenika prostor 9 m² i prostor velike sale površine 200 m² koriste sve udruge) bez plaćanja zakupnine, trgovina na malo (privatno vlasništvo) koristi poslovni prostor površine 60 m² uz plaćanje naknade u iznosu 100,00 kn, trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske koristi poslovni prostor površine 30 m² bez plaćanja zakupnine, dok je jedan poslovni prostor površine 20 m² prazan zbog neupotrebljivosti. Općina u 2014. nije poduzela aktivnosti uređenja praznog poslovnog prostora i njegovog stavljanja u uporabu.

Za poslovni prostor površine 60 m² proveden je javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. S obzirom da na natječaj i na ponovljeni natječaj nije bilo zainteresiranih, načelnik je u svibnju 2011., donio Odluku o davanju na korištenje navedenog poslovnog prostora, trgovini na malo (u privatnom vlasništvu). Odlukom je određeno da se poslovni prostor daje na korištenje bez zakupnine uz simboličnu naknadu za korištenje prostorija u iznosu 100,00 kn mjesečno i uz uvjet obveznog plaćanja režijskih troškova. Istom je navedeno da je Općina poslovni prostor dala uz simboličnu naknadu, kako Općina ne bi ostala bez trgovine. U skladu s Odlukom, zaključen je ugovor o korištenju prostora u prizemlju zgrade društvenog doma, površine 60 m², na rok pet godina, s početkom od konca svibnja 2011., uz mjesečnu naknadu za korištenje prostora u iznosu 100,00 kn i plaćanje režijskih troškova.

Poslovni prostor površine 30 m² dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske (za obavljanje poštanske djelatnosti) bez plaćanja zakupnine, odnosno na temelju Odluke poglavarstva iz prosinca 2008. kojom se ne zaračunava najamnina za prostor u vlasništvu Općine. Odluka je donesena na temelju dopisa trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske o velikim troškovima najma prostora i režija zbog kojih postoji mogućnost zatvaranja ureda. Na temelju Odluke, u siječnju 2009. zaključen je dodatak osnovnog ugovora kojim se trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske oslobađa plaćanja zakupnine.

Četiri poslovna prostora površine 277 m² od čega tri prostora površine 227 m² su dana na korištenje udrugama, a jedan prostor (vijećnica) površine 50 m² političkim strankama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. S udrugom umirovljenika u 2008. zaključen je ugovor o pravu korištenja prostora u zgradi Općine, površine 9 m² za svoj ured i održavanje sastanaka na rok deset godina, bez plaćanja zakupnine. Ugovorom je određeno da udruga preuzima prostor u zapuštenom stanju, te će ga adaptirati i urediti, a na osnovi ulaganja, prostor će koristiti bez plaćanja naknade. S vatrogasnom zajednicom je u 2013. zaključen ugovor o ustupanju korištenja poslovnog prostora površine 18 m², za uredski prostor na rok četiri godine bez plaćanja naknade, uz plaćanje režijskih troškova. Pored ovih prostora u zgradi Općine, Udruge koriste poslovni prostor (velika sala) površine 200 m², bez plaćanja naknade za korištenje.

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. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13- pročišćeni tekst 2/14), propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim Zakonom.

Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Također predlaže kod 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 utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Orle ima četiri zaposlenika (dva u upravnom odjelu, jedan u vlastitom komunalnom pogonu i jedan 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 Jedininstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pisarovina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Pisarovina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 145,07 km², a obuhvaća 14 naselja s 3 689 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 51.827.051,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 47.149,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 49.346.473,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.480.578,00 kn.

U tablici broj 72 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Pisarovina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 72

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.250.270,00	6.250.270,00	7.250.920,00
2.	Građevinski objekti	27.197.202,00	38.008.768,00	37.255.947,00
3.	Imovina u pripremi	2.314.166,00	2.387.071,00	3.641.933,00
4.	Druga imovina	1.459.061,00	1.220.773,00	1.197.673,00
	Ukupno	37.220.699,00	47.866.882,00	49.346.473,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pisarovina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.646.183,00kn ili 28,6 % te koncem 2014. za 1.459.591,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 49.346.473,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 75,5 %, zemljište sa 14,7 %, imovina u pripremi sa 7,4 %, te druga imovina sa 2,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (tri mrtvačnice, dječji vrtić, sportsku dvoranu osnovne škole, svlačionicu nogometnog kluba) infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta odnosi se na poljoprivredno i građevinsko zemljište. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi se odnosi na izgradnju kanalizacije, komunalne infrastrukture u gospodarskoj zoni, te dječjeg vrtića. Druga imovina odnosi se na vrijednost postrojenja i opreme, prijevozna sredstva, višegodišnje nasade, te nematerijalnu proizvedenu imovinu. U okviru infrastrukturnih objekata evidentirana je vrijednost komunalno vodnih građevina za koje je u skladu s odredbama Zakona o vodama Općinsko vijeće u veljači 2015. donijelo je Odluku o prijenosu prava vlasništva nad komunalnim vodnim građevinama. Odlukom je određeno da Općina prenosi bez naknade pravo vlasništva na komunalnim vodnim građevinama u vlasništvo javnog isporučitelja vodnih usluga. Ukupna vrijednost prijenosa iznosi 24.400.092,00 kn. Općina je u skladu s navedenom Odlukom u 2015. iz poslovnih knjigama provela isknjiženje komunalnih vodnih građevina odnosno prijenos vlasništva na javnog isporučitelja vodnih usluga.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 16.429.738,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje zemljišta i prihode od zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.308.311,00 kn, što čini 14,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 73 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Pisarovina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnog prostora	107.881,00	149.532,00	93.206,00
2.	Prodaja zemljišta	1.270.069,00	589.880,00	2.192.390,00
3.	Zakup zemljišta	15.942,00	18.740,00	22.715,00
	Ukupno	1.393.892,00	758.152,00	2.308.311,00

Općina Pisarovina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.460.355,00 kn.

Prema podacima Općina Pisarovina, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 19 poslovnih prostora, stanom te 517 425 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 74 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stana te površini zemljišta prema podacima Općine Pisarovina od 2012. do 2014.

Tablica broj 74

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	19	19	19
2.	Površina poslovnih prostora m ²	4 068	4 068	4 068
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	48	48	48
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	551 601	520 816	517 425

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općina Pisarovina na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 7.250.920,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 37.255.947,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 11.148.826,00 kn ili 29,9 %.

Prema Sporazumu o diobi zemljišta i zgrada na području općine Jastrebarsko (lipanj 1993.), Općina Pisarovina je postala vlasnik nekretnina (zgrade i zemljišta) koje se nalaze na području novoustrojene općine Pisarovina. Iskazana vrijednost zemljišta odnosi se na zemljište koje je preneseno sukcesijom odnosno podjelom imovine bivše općine Jastrebarsko, te zemljišta na kojem su izvršena ulaganja i za koja su riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost. Iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja u infrastrukturne objekte (vodoopskrbni sustav), poslovne objekte (tri mrtvačnice, dječji vrtić, sportska dvorana osnovne škole, svlačionica nogometnog kluba), te druge građevinske objekte (četiri nogometna igrališta, javnu rasvjetu, spomen obilježja, sajmište). Prema popisu nekretnina koje su u vlasništvu Općine (popis sadrži broj katastarske čestice, oznaku zemljišta, vrstu kulture, površinu, broj zemljišno-knjižnog uloška, što je zemljište u naravi, jeli upisano) u poslovnim knjigama upisana je utvrđena (procijenjena) vrijednost zemljišta na kojem su izgrađene vodne građevine odnosno pročistač otpadnih voda i vodocrpilište, dok druge nekretnine (zemljišta i građevinski objekti) nisu upisane. Općina vodi i evidenciju poslovnih prostora u vlasništvu Općine odnosno objekata (sadrži naziv i adresu poslovnog prostora, broj katastarske čestice, je li poslovni prostor u zakupu, korištenju, naziv korisnika prostora, površinu, te visinu zakupnine). U svrhu provedbe upisa nekretnina koje su u vlasništvu Općine, u prosincu 2014. načelnik Općine je donio Odluku o imenovanju Povjerenstva za popis i procjenu vrijednosti nekretnine u vlasništvu Općine.

Odlukom je imenovano povjerenstvo koje se zadužuje za provedbu postupka popisa i procjene do sada neevidentirane imovine – nekretnina (zemljišta i građevinskih objekata) kojima je vlasnik Općina na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo).

Na zahtjev Općine, u 2014. Porezna uprava dostavila je podatke o tržišnoj vrijednosti zemljišta na području Općine. Prema obrazloženju, Općina nije još sve nekretnine upisala u vlasništvo Općine u zemljišnim knjigama. Također, dio nekretnina u vlasništvu Općine bit će upisan u zemljišnim knjigama nakon provedbe katastarske izmjere koja je u tijeku. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Prema obrazloženju, usklađenost podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru je do 80,0 %.

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

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

Općina je u 2014. zatražila od Državnog ureda za upravljanje imovinom nekretnine (upisane u zemljišnim knjigama cesta Breg površine 333 četvornih hvati, cesta Tabla površine 103 četvornih hvati, oranica Kovačička površine 16 583 m²) na darovanje u svrhu gradnje javno prometnih površina s pripadajućom infrastrukturom u Gospodarskoj zoni. Na temelju Ugovora o darovanju, ukupna površina darovanih nekretnina je 18 151 m². Vrijednost darovanih nekretnina iznosi 453.825,00 kn, utvrđena od strane ovlaštenog sudskog vještaka. U poslovnim knjigama vrijednost darovanih nekretnina evidentirana je u 2014.

U svrhu uređenja centralnog trga i parka u Pisarovini, a na temelju ugovora o darovanju, upisane u zemljišnim knjigama, u naravi trg Stjepana Radića i park u Pisarovini, površina darovanih nekretnina je 1 944 m². Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu 174.960,00 kn, evidentirana u poslovnim knjigama početkom siječnja 2015.

Općina nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Općina vodi jedan sudski spor s pravnom osobom, a vezano za raskid Predugovora o kupoprodaji zemljišta u poslovnoj zoni (iz veljače 2012). Kupac je podnio tužbu u studenom 2013., sudski spor je u tijeku.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pisarovina, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je dijelom započela aktivnosti za njihovo donošenje, jer je izradila Strategiju razvoja Općine od 2014. do 2020. (dalje u tekstu: Strategija), na temelju Odluke općinskog vijeća. Strategijom je u dijelu koji se odnosi na pregled strategijskih i operativnih ciljeva, prioriteta i mjera realizacije ciljeva i projekata po razvojnim područjima obuhvatila dijelom nekretnine na području Općine i to razvoj i unapređenje Zavičajnog muzeja Donja Kupčina, obnova društvenih i vatrogasnih domova i vraćanje u funkciju Doma kulture i njegovo povezivanje sa Starom školom, okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta jednim od modela komasacije ili nova katastarska izmjera te analiza stanja aktivnosti u gospodarskim zonama i intenziviranje realizacije projekata.

Općina Pisarovina je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje bez naknade, jedan stan u najam te u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište. U istom razdoblju Općina je prodavala građevinsko zemljište u poslovnoj zoni.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine utvrđeni su internim aktom Općine odnosno Odlukom o davanju na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Pisarovina za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta, iz svibnja 2014.

Odlukom se uređuje davanje na korištenje i privremeno korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta. Odlukom je određeno poimanje javnih površina, neizgrađenog građevinskog zemljišta, privremenih objekata, reklamnih i oglasnih predmeta, uvjeti i načini njihova korištenja, te visine naknada za njihovo korištenje. Od utvrđenih visina naknada, za prostor neizgrađenog građevinskog zemljišta u Lijevom Sredičkom, određena je paušalna zakupnina u iznosu 5.000,00 kn godišnje (koja je provedena javnim natječajem Općine).

Davanje u zakup poslovnih prostora, davanje u najam stana, prodaja građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni, te davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta obavljeno je na temelju odluka tijela Općine. Za navedene načine raspolaganja nekretninama, osim kod davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci, mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup, najam, prodaju, te način utvrđivanja početne cijene.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuvani su u službenim glasnicima Zagrebačke županije, a od 2013. objavljuju se u službenom glasniku Općine 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 Pisarovina, 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 odnosno zakupa, najma, prodaje nekretnina.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Pisarovina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 19 poslovnih prostora površine 4 068 m², stanom površine 48 m² i građevinskim zemljištem površine 517 425 m². Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina prostorno planskom dokumentacijom i Strategijom razvoja Općine od 2014. do 2020. u dijelu nekretnina na području Općine. Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 350.619,00 kn, prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 4.052.339,00 kn te prihode od zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta u iznosu 84.347,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi četiri poslovna prostora površine 837 m², pet poslovnih prostora površine 474 m² koriste dva trgovačka društva u vlasništvu Općine, proračunski korisnik, ured državne uprave i županijski ured lokalne jedinice, dva poslovna prostora površine 185 m² koriste dva trgovačka društva, jedan poslovni prostor površine 1 090 m² koriste drugi korisnici, četiri poslovna prostora površine 870 m² koriste udruge i mjesni odbori, a tri poslovna prostora površine 622 m² su prazni.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dva poslovna prostora ukupne površine 185 m² dana su u zakup dvama trgovačkim društvima od čega putem javnog natječaja prostor površine 165 m², za obavljanje djelatnosti trgovine na malo, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 500 EUR (plativo prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke), na rok od pet godina. U 2013., podrumski prostor površine 20 m², dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanske djelatnosti, uz ugovorenu mjesečnu naknadu 100,00 kn, na rok od dvije godine, na temelju Odluke općinskog vijeća. Poslovni prostori su u objektima koji su u vlasništvu Općine.

Četiri poslovna prostora (dva društvena doma, zgrada stare područne škole i zgrada stare škole) ukupne površine 870 m² koriste mjesni odbori i udruge (dobrovoljna vatrogasna društva, udruga za pružanje socijalne usluge i skrbi, udruga umirovljenika, kulturna umjetnička društva). Udruge koriste prostore bez provedenog natječaja i plaćanja naknada za korištenje prostora. Na temelju Odluke o davanju na korištenje poslovnog prostora (iz 2014.), jednoj udruzi je bez naknade dan na korištenje poslovni prostor površine 40 m², kao suradniku u provedbi pružanja socijalne usluge Pomoć u kući Ministarstva socijalne politike mladih. Prostor se daje na korištenje na razdoblje od devet mjeseci računajući od dana sklapanja Ugovora o davanju na korištenje bez naknade. Na temelju Odluke, zaključen je s Udrugom ugovor o korištenju poslovnog prostora, na rok od 1. travnja do 31. prosinca 2014., koji se nakon isteka ugovorenog roka može produžiti. Režijske troškove plaća udruga u cijelosti. Prema obrazloženju Općine, prostor jednog društvenog doma povremeno se koristi za organiziranje nastupa kulturno umjetničkih društava i drugih manifestacija, dok udruga umirovljenika povremeno koristi prostor društvenog doma.

Odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

Tri prostora površine 622 m² su izvan uporabe zbog neupotrebljivosti. Općina je za uređenje poslovnog prostora površine 352 m², zatražila kapitalne pomoći od Zagrebačke županije i Ministarstva kulture. Kapitalne pomoći nisu odobrene, a zbog ograničenih proračunskih sredstva Općina nije u mogućnosti financirati uređenje poslovnog prostora. Za preostala dva poslovna prostora u 2014. nisu poduzimane aktivnosti uređenja i stavljanja u uporabu.

Općina Pisarovina u razdoblju od 2012. do 2014. dala u najam stan površine 48,23 m². Odlukom općinskog poglavarstva (2005). određeno je da će se s fizičkom osobom zaključiti Ugovor o najmu stana u Domu Kulture, u iznosu 1,00 kn mjesečno. Određeno je da se stan daje trajno na korištenje te da se u stanu ne mogu raditi preinake bez suglasnosti Općine. Na temelju Odluke, zaključen je s fizičkom osobom Ugovor o najmu stana. Ugovorom je određeno da režijske troškove plaća korisnik stana.

Općina Pisarovina je od 2012. do 2014. prodavala zemljišta u poslovnoj zoni, ukupno površine 83 758 m². Općina je u navedenom razdoblju ostvarila ukupne prihode od prodaje građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni u iznosu 4.052.339,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odluka općinskog vijeća o prodaji zemljišta u poduzetničkoj zoni. Odlukom vijeća o prodaji zemljišta u poduzetničkoj zoni određena je početna kupoprodajna cijena zemljišta u iznosima 6 i 12 EUR za m², preračunato u kune prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan objavljivanja natječaja u oglasniku Narodnih novina. Na temelju provedenih natječaja, s odabranim ponuditeljima zaključeni su predugovori o kupoprodaji zemljišta, na temelju kojih se zaključuje Ugovor o kupoprodaji zemljišta nakon ishoda lokacijske dozvole te provedene parcelacije, čije je provođenje obveza prodavatelje, a u skladu s Urbanističkim planom uređenja Poduzetničke zone. Općina je prodala u 2012. tri zemljišta ukupne površine 29 486 m², u vrijednosti 1.359.923,00 kn, u 2013. tri zemljišta ukupne površine 30 785 m² u vrijednosti 1.399.178,00 kn, te u 2014. zemljište površine 23 487 m² u vrijednosti 1.074.816,00 kn.

Općina Pisarovina je od 2012. do 2014. davala u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odlukama općinskog vijeća o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, te izboru najpovoljnijeg ponuditelja. U promatranom razdoblju s odabranim ponuditeljima zaključena su četiri ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta na rok od dvije godine. Za zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, u Lijevom Sredičkom utvrđena je godišnja visina zakupnine u iznosu 5.598,00 kn, a za postavljanje kioska utvrđena je mjesečna visina zakupa u iznosu u iznosu 440,00 kn (20,00 kn/m²) i 277,50 kn (18,50 kn/m²).

Državni ured za reviziju predlaže kod 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.

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

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

Na koncu 2014. Općina Pisarovina je imala sedam zaposlenika (šest u upravnom odjelu, jedan dužnosnik), tri osobe na programu pomoć u kući i jedna 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 Jedininstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pokupsko

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Pokupsko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 105,78 km², a obuhvaća 14 naselja s 2 224 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 87.131.932,00 kn što je u odnosu na početak godine manje za 2.098.497,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 68.495.863,00 i financijsku imovinu u iznosu 18.636.069,00 kn.

U tablici broj 75 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Pokupsko na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 75

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pokupsko 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)	960.028,00	960.028,00	975.028,00
2.	Građevinski objekti	16.262.865,00	14.867.758,00	13.549.638,00
3.	Imovina u pripremi	53.765.453,00	53.727.611,00	53.667.249,00
4.	Druga imovina	1.326.086,00	735.958,00	303.948,00
	Ukupno	72.314.432,00	70.291.355,00	68.495.863,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pokupsko koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 2.023.077,00 kn ili 2,8 %, te koncem 2014. za 1.795.492,00 kn ili 2,5 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 68.495.863,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 78,4 %, građevinski objekti s 19,8 %, zemljište s 1,4 % i druga imovina s 0,4 %. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi u iznosu 52.455.742,00 kn odnosi se na izgradnju vodovoda koja je još u tijeku. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i ostale građevinske objekte. Vrijednost poslovnih objekata se odnosi na ulaganje u domove kulture, kulturni centar, lovački dom, dječji vrtić, športsko rekreativni centar (izgradnja nadstrešnice), tradicijsku okućnicu te vatrogasni dom. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.754.690,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 10.700,00 kn što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 76 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Pokupsko za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 76

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	111.100,00	23.362,00	10.700,00
2.	Prodaja zemljišta	79.846,00	0,00	0,00
	Ukupno	190.946,00	23.362,00	10.700,00

Općina Pokupsko je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 225.008,00 kn.

Prema podacima Općine Pokupsko, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 25 poslovnih prostora te zemljištem površine 22 911 m².

U tablici broj 77 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta prema podacima Općine Pokupsko od 2012. do 2014.

Tablica broj 77

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Pokupsko 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	25	25	25
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 010	4 010	4 010
II. Zemljište				
	Površina zemljišta u m ²	17 559	17 559	22 911

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 Pokupsko na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 975.028,00 kn, te građevinskih objekata (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 13.549.638,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata prema analitičkim evidencijama dugotrajne imovine se odnosi 5.154.355,00 kn ili 38,0%.

U kolovozu 2010. Grad Velika Gorica, te općine Kravarsko, Orle i Pokupsko zaključili su sporazum o preuzimanju građevinskog zemljišta prema teritorijalnom načelu, te se ovlašćuju lokalne jedinice da provedu uknjižbu prava vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarske čestice i vrijednosti) prema kojoj bi Općina Pokupsko mogla provesti uknjižbu prava vlasništva.

U poslovnim knjigama evidentirana vrijednost zemljišta odnosi se na zemljišta na kojima su izvršena ulaganja i za koja su najvećim dijelom riješeni imovinsko-pravni odnosi, od kojih je za dio zemljišta utvrđena procijenjena vrijednost i evidentirana u poslovnim knjigama. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja u infrastrukturne objekte (ceste) i poslovne objekte. Prema podacima Općine Pokupsko i pregledom zemljišno knjižnih uložaka za poslovne objekte nisu u cijelosti riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost ulaganja u zgradu Općine i društvenog doma koji su u vlasništvu Općine. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen. Općina je u veljači 2015. putem odvjetničkog ureda pokrenula postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za dio zemljišta i objekata za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. U svrhu sređivanja imovinsko-pravnih odnosa, odvjetnički ured je u travnju 2015. izradio Izvješće odnosno preliminarnu analizu nekretnina Općine Pokupsko, uspoređivanjem stanja u posjedovnim listovima sa zemljišno knjižnim stanjem. Utvrđeno je da postoji veliki nesklad između upisa u katastar i zemljišnim knjigama, zbog čega je potrebno provesti sveobuhvatnu analizu postojećeg stanja, izvršiti usporedbu stvarnog stanja na terenu i upisa u katastarskom operatu i u zemljišnim knjigama, izvršiti uvid u zemljišno knjižne izvratke u kojima je kao vlasnik upisana Općina, te nakon toga pristupiti postupku sređivanja i usklađivanja upisa zemljišnih knjiga i katastarskog operata.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Pokupsko nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i poslovnim knjigama, u okviru imovine u pripremi evidentirana je mrtvačnica koja je više godina u uporabi i koja nije, nakon završetka gradnje i puštanja u uporabu, evidentirana u poslovnim knjigama na propisanom računu računskog plana što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

Prema navodima Općine, nema nekretnine na kojima je upisana hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine. Općina je 2009. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, podnijela zahtjeve za dodjelu u vlasništvo četiri nekretnine (zemljišta i objekti) koje se nalaze na području Općine, a koje su u vlasništvu Republike Hrvatske. Nekretnine su zatražene u svrhu izgradnje doma kulture, prenamjene postojećeg objekta u dom za starije i nemoćne te dodjele zemljišta na kojem je sagrađen lovački dom. U svrhu rješavanja, Općina je zahtjeve za dodjelu nekretnina Uredu dostavila i 2010. Tijekom 2013. Općina je na traženje Agencije za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom dostavljala dokumentaciju za predmetne nekretnine. Postupci dodjele zatraženih predmetnih nekretnina nisu završeni.

Državni ured za reviziju predlaže za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzeti aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, predlaže sređivanje stanja u zemljišnim knjigama, katastru i poslovnim knjigama. Predlaže se za imovinu koja je u upotrebi evidentirati na propisanom računu računskog plana.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđen je internim aktom Općine odnosno Odlukom o uvjetima i visini naknade za privremeno korištenje objekata i opreme u vlasništvu Općine Pokupsko iz 2010. (dalje u tekstu: Odluka). Odlukom je određen način korištenja i visina naknade za privremeno korištenje objekata i opreme u vlasništvu Općine Pokupsko. Objekti na koje se odnosi Odluka su lovačka kuća, devet domova kulture, dom hrvatskih branitelja, dvije sjenice te brodarnica s nadstrešnicom. Objekti i oprema u vlasništvu općine Pokupsko za čije korištenje se plaća naknada mogu se pod uvjetima određenim Odlukom ustupiti na privremeno korištenje svim pravnim i fizičkim osobama. Istom je određeno da povlaštene pravne osobe, mjesni odbori u sastavu Općine, udruge i ogranci udruge te ogranci političkih stranaka sa sjedištem u Općini imaju pravo koristiti navedene objekte bez plaćanja naknade isključivo za nekomercijalne svrhe (ne ostvaruje se dobit). Nadalje, Odlukom je određeno da načelnik svojom odlukom u izuzetnim slučajevima pojedinog korisnika može osloboditi od plaćanja naknade za privremeno korištenje objekata i opreme.

Općina nije donijela interni akt kojim bi se normativno uredili uvjeti, kriteriji i mjerila kod davanja poslovnih prostora u zakup. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine.

Interni akt o privremenom korištenju objekata i opreme u vlasništvu Općine kao i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u glasnicima Zagrebačke 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 Općine Pokupsko, 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 interni akt kojim će se utvrditi uvjeti, kriteriji i mjerila kod davanja poslovnih prostora u zakup.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Pokupsko je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 25 poslovnih prostora ukupne površine 4 010 m², te građevinskim zemljištem površine 22 911 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora i prihode od davanja objekata (poslovnih prostora) na privremeno korištenje u iznosu 145.162,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 79.846,00 kn (uplata preostalog iznosa od prodaje zemljišta na temelju ugovora o kupoprodaji iz 2010.). U istom razdoblju ostvareni su rashodi za uređenje poslovnih prostora u iznosu 512.578,00 kn.

U zgradi Općine, od jedanaest poslovnih prostora površine 650 m² jedan prostor površine 227,80 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 28,05 m² koristi proračunski korisnik, jedan poslovni prostor površine 23,40 m² ured državne uprave, dva poslovna prostora površine 80 m² koriste dva trgovačka društva (u vlasništvu Republike Hrvatske i u privatnom vlasništvu), dva poslovna prostora površine 184,95 m² koristi zdravstvena ustanova i ljekarna, dva poslovna prostora površine 90,20 m² koristi udruga (dobrovoljno vatrogasno društvo), te poslovni prostor površine 15,60 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu druge lokalne jedinice. Poslovni prostor koje koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za rad poštanskog ureda, je oslobođeno plaćanja zakupnine dodatkom osnovnog ugovora (iz 2010. i 2013.) i novog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz 2014. Trgovačko društvo u privatnom vlasništvu dodatkom osnovnog ugovora (2008.) oslobođeno je plaćanja zakupnine zbog sufinanciranja adaptacije poslovnog prostora. Poslovni prostor, ljekarna Zagrebačke županije koristi bez plaćanja zakupnine, na temelju ugovora o financiranju sanacije stolarije na zgradi Općine iz ranijih godina. Trgovačko društvo u vlasništvu druge lokalne jedinice, zakupninu plaća u visini troškova energenta za grijanje i rada domara, na temelju dodatka ugovora iz ranijih godina. Korisnici poslovnih prostora, na temelju zaključenih ugovora plaćaju režijske troškove.

Dva poslovna prostora površine 90,20 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine i provedenog javnog natječaja. Udruga koristi prostore na temelju zaključenog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz studenog 2011., kojim je utvrđeno da će se navedeni prostori koristiti za obavljanje djelatnosti bez plaćanja naknade.

Odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Općina je u razdoblju od 2012. do 2014. na temelju Odluke i zaključenih ugovora s fizičkom osobom i udrugama davala na privremeno korištenje poslovne prostora za koje su određene naknade ovisno o kategoriji korisnika i cjenika naknade za privremeno korištenje objekata u vlasništvu Općine.

Sedam poslovnih prostora površine 1 612 m² (četiri doma kulture, lovački dom, sjenica, brodarnica s nadstrešnicom) koriste udruge i fizičke osobe, na temelju Odluke i zaključenih ugovora o privremenom korištenju, za jednodnevno nekomercijalno korištenje. Prema Odluci, Udruge s kojima su zaključivani ugovori su oslobođeni plaćanja naknade za korištenje, jer su u kategoriji povlaštenih pravnih osoba.

Fizičke osobe s kojima su zaključivani ugovori, a kod kojih je ugovorena naknada za korištenje, odlukom načelnika, najvećim dijelom su oslobođeni plaćanja naknade za privremeno korištenje, uz plaćanje režijskih troškova.

U 2014. poslovni prostor Brodarnica s nadstrešnicom površine 200 m² dan je fizičkoj osobi s registriranim obrtom za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge na temelju ugovora o privremenom korištenju u trajanju od 1. lipnja do 15. rujna 2014., te od 1. lipnja 2015. do 15. rujna 2015., u iznosu 202,50 kn po danu, ali odlukom načelnika odobrena je povlaštena cijena najma u iznosu 100,00 kn po danu, zbog dugoročnog najma i plaćanja troškova električne energije. Poslovni prostor Brodarnice s nadstrešnicom s okolnim prostorom je u vlasništvu Republike Hrvatske na kojem je Općina imala ulaganja na samom objektu i izgradnji nadstrešnice u ranijim godinama. Za navedenu nekretninu Općina nije pokrenula postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa odnosno upisa u vlasništvo Općine.

Općina ima sedam poslovnih prostora površine 1 748 m² koji su izvan uporabe, od čega su četiri devastirana (dva doma kulture, kulturni centar, vatrogasni dom za koje u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje i stavljanje u upotrebu), tri prostora su u izgradnji (domovi kulture), a jedan poslovni prostor (dječji vrtić) je prazan odnosno nije u zakupu, radi nedovoljnog broja korisnika.

Koncem 2014. Općina Pokupsko raspolaže sa 22 911 m² građevinskog zemljišta. Općina Pokupsko u razdoblju od 2012. do 2014. nije prodavala građevinsko zemljište, a ostvareni prihod od prodaje zemljišta u 2012. odnosi se na uplatu preostalog iznosa po ugovoru o kupoprodaji iz 2010.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže kod 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 za prostor koji je u vlasništvu Republike Hrvatske, a koji se daje u zakup pokrenuti postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa odnosno upisa u vlasništvo Općine. 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 uređenje i stavljanje u funkciju (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Pokupsko je imala sedam zaposlenika (šest u upravnom odjelu i jedan 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 Preseka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Preseka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 45,85 km², a obuhvaća 15 naselja s 1 448 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 5.697.545,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 124.082,00 kn ili 2,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.689.540,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.008.005,00 kn.

U tablici broj 78 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Preseka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 78

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Preseka 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)	88.709,00	88.709,00	88.709,00
2.	Građevinski objekti	5.413.067,00	4.363.703,00	4.252.228,00
3.	Druga imovina	450.649,00	357.982,00	348.603,00
	Ukupno	5.952.425,00	4.810.394,00	4.689.540,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Preseka koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.142.031,00 kn ili 19,2 % te je koncem 2014. manja za 120.854,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.689.540,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,7 %, zemljište s 1,9 % i druga imovina sa 7,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 1.037.504,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 24.143,00 kn ili 2,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Preseka je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 90.858,00 kn.

Prema podacima Općine Preseka, na koncu 2014. upravlja i raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 510 m² koji se nalaze u zgradi Općine i zemljištem (oko općinske zgrade) površine 3 226 m².

U tablici broj 79 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta prema podacima Općine Preseka od 2012. do 2014.

Tablica broj 79

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Preseka 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	510	510	510
II. Zemljište				
	Površina zemljišta u m ²	3 226	3 226	3 226

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Preseka na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 4.252.228,00, kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.434.159,00 kn ili 33,7 %.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u zgradu Općine koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave.

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

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na zemljište oko zgrade Općine, koje je procijenila Porezna uprava u ranijem razdoblju. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata se odnosi na zgradu Općine. Uvidom u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine su evidentirani zemljište i zgrada Općine. Podaci u katastru su usklađeni s podacima u zemljišnim knjigama.

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

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Preseka je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Osim zakonima i drugim propisima, za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup već su postupci obavljani na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine u skladu s odredbama Statuta.

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 Preseka, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interni akt kojim bi bili propisani uvjeti, mjerila, postupci davanja poslovnih prostora u zakup i način utvrđivanja zakupnine.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Preseka je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 510 m² i zemljištem površine 3 226 m². Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 90.858,00 kn.

Općina Preseka na koncu 2014. od četiri poslovna prostora ukupne površine 510 m², koristi za svoje potrebe jedan poslovni prostor ukupne površine 330 m².

Tri poslovna prostora u zgradi Općine ukupne površine 180,37 m² dana su u ranijim godinama u zakup na temelju zaključenih ugovora s ugovorenom mjesečnom zakupninom. Ugovori su zaključeni za poslovni prostor površine 124 m² s trgovačkim društvom na rok od pet godina, poslovni prostor površine 39 m² s trgovačkim obrtom na rok od pet godina i za poslovni prostor površine 17,37 m² s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske obnavljanjem jednogodišnjih ugovora.

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

Na koncu 2014. Općina Preseka je imala dva zaposlenika (općinski načelnik i službenica u upravnom odjelu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i odlukama tijela Općine za pojedine oblike raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pušća

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 17,07 km², a obuhvaća osam naselja s 2 700 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 36.298.037,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.318.413,00 kn ili 3,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 30.935.504,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.362.533,00 kn.

U tablici broj 80 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Pušća koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 80

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pušća 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)	1.524.786,00	1.524.786,00	1.524.786,00
2.	Građevinski objekti	28.442.963,00	28.405.314,00	28.689.373,00
3.	Imovina u pripremi	609.039,00	609.039,00	609.039,00
4.	Druga imovina	565.764,00	348.302,00	101.056,00
	Ukupno	31.142.552,00	30.887.441,00	30.935.504,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pušća koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 255.111,00 kn ili 0,8 % te koncem 2014. veća za 48.063,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 30.935.504,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 92,7 %, zemljište s 4,9 %, imovina u pripremi s 2,0 %, te druga imovina s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte (zgradu Općine, dječjeg vrtića, dječjeg vrtića s posebnim potrebama, društvenog doma, dvije mrtvačnice, groblje). Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izradu projektne i planske dokumentacije. Druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu, te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 7.738.552,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te koncesije poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 96.840,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 81 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja poslovnim prostorima i prihodima od koncesije poslovnog prostora Općine Pušća za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 81

Ostvareni prihodi od upravljanja poslovnim prostorima
i prihodima od koncesija za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	12.300,00	9.020,00	10.840,00
2	Koncesija poslovnog prostora	98.000,00	82.000,00	86.000,00
	Ukupno prihodi	110.300,00	91.020,00	96.840,00

Općina Pušća je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i prihodi od koncesije poslovnog prostora u ukupnom iznosu 298.160,00 kn.

Prema podacima Općine Pušća na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora te 56 104 m² površine građevinskog zemljišta.

U tablici broj 82 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta prema podacima Općine Pušća od 2012. do 2014.

Tablica 82

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 389	2 389	2 389
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	56 104	56 104	56 104

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Pušća na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.536.036,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.689.373,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 12.012.697,00 kn ili 41,9 %.

Općina Pušća je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). U poslovnim knjigama iskazana vrijednost zemljišta odnosi se na nabavljena zemljišta na temelju kupoprodajnih ugovora iz ranijih godina i na kojima je izvršeno ulaganje. Prema podacima, Općina ima osam zemljišta od čega ih je šest evidentirano u analitičkim evidencijama i poslovnim knjigama, a dva zemljišta koja su stečena na temelju rješenja o nasljeđivanju nisu evidentirana u poslovnim knjigama. Prema obrazloženju, za darovana zemljišta upis vlasništva je u tijeku.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama odnosi se na izvršena ulaganja od osnivanja Općine, te stjecanje nekretnina darovanjem. Zgrada općine i društveni dom evidentirani su u poslovnim knjigama na temelju procjene iz ranijih godina, nakon čega su izvršena određena ulaganja u njih, što je povećalo njihovu vrijednost. Zgrade dva dječja vrtića, evidentirana su prema vrijednosti ulaganja, od čega je zgrada dječjeg vrtića za djecu s posebnim potrebama darovana Općini od Osnovne škole, na temelju ugovora o darovanju iz 2004. Ugovorom je određeno da se pored školske zgrade i dvorišne zgrade s kotlovnicom daruje i zemljište ukupne površine 855 četvornih hvata, kao i da se dozvoljava upis nekretnina u vlasništvo Općine, što je i provedeno. Pored navedenih objekata, u poslovnim knjigama evidentirana je vrijednost groblja Pušća, za koje je u ranijim godinama utvrđena vrijednost (zemljište i mrtvačnica), ali za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost nogometnog igrališta, a za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi jer je u vlasništvu Općine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Pušća nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U svrhu sređivanja vlasništva nad nekretninama Općina prema iskazanoj potrebi provodi postupke za upis i usklađenje nekretnina u zemljišnim knjigama i katastru. Pored navedenog, Općina provodi upis cesta za koje je postotak upisa otprilike 60,0 %. Općina ne raspolaže podacima o ukupnoj imovini koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Pušća te o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Za Kuriju Rauch (kulturno dobro), Općina Pušća je u lipnju 2012. dostavila dopis na Grad Zagreb (Gradski ured za imovinsko-pravne poslove), Agenciju za upravljanje državnom imovinom, Ministarstvo kulture (dalje u tekstu: Ministarstvo), Policijsku upravu Zagrebačku, te Grad Zaprešić u svezi kulturnog dobra Kurije Rauch, a koju čine u naravi kuća i gospodarske zgrade (dvorac) površine 1075 čhv te vrt pri dvorcu površine 394 čhv.

Za navedenu nekretninu, u posjedovnom listu (Područni ured za katastar – Zagreb, ispostava Zaprešić), kao posjednik vodi se općenarodna imovina Mjesna zajednica Pušća, dok u zemljišnim knjigama (zemljišno knjižni odjel Zaprešić) za kuću i gospodarske zgrade (dvorac) upisano je vlasništvo Republike Hrvatske, a za vrt pri dvorcu upisana je općenarodna imovina pod upravljanjem Narodnog odbora kotara Zagreb. Na navedenim nekretninama je na temelju rješenja Ministarstva kulture (rujan 2009.) u zemljišnim knjigama evidentirana zabilježba stavljanja istih pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju kulturnog dobra. S obzirom na prethodno navedeno, Općina je u ožujku 2011. Općinskom državnim odvjetništvu dostavila zahtjev o izdavanju tabularne izjave, kojim Općina predlaže da joj se izda tabularna isprava na temelju koje će Republika Hrvatska kao vlasnik ovlastiti Općinu da ishodi uknjižbu prava vlasništva Općine na navedenim nekretninama, uz koji je priložen dopis (preporuka) Ministarstva kulture da se Općini povjeri na upravljanje navedena nekretnina. Zahtjev je od nadležnog tijela odbijen. U dopisu, se navodi da u predmetnoj nekretnini (kuriji/dvorcu) postoji stan na prvom katu površine 64 m² koji je Grad Zagreb na temelju kupoprodajnog ugovora iz svibnja 1995. prodao fizičkoj osobi (upisan u knjigu položenih ugovora Općinskog suda Zaprešić) i na kojem je evidentirana hipoteka Grada Zagreba. Istim obrazlaže, da u predmetnoj nekretnini borave i druge osobe čiji je identitet i pravna osnova stanovanja nepoznat, a koje povećavaju rizik ne samo u smislu daljnje devastacije objekta, nego i zbog mogućnosti ozljeđivanja osoba zbog narušenog stanja objekta. Stoga je na temelju prethodno navedenog od naznačenih adresata zatraženo da se poduzmu određene pravne radnje. Za navedenu nekretninu, Općina je u siječnju 2014. uputila dopis Ministarstvu kulture, kojim se od Ministarstva traži očitovanje o zabrinjavajućem stanju i ugroženosti kurije. Ministarstvo je u veljači 2014. dostavilo očitovanje o tehničkoj ugroženosti u kojem obrazlaže da je kurija Rauch (dvorac) vlasništvo Republike Hrvatske, preventivno zaštićeno kulturno dobro, rješenjem Ministarstva od listopada 2013., te prethodnim očevitom utvrđeno je izuzetno loše građevinsko i tehničko stanje kurije o čemu je obaviješten vlasnik, Agencija za upravljanje državnom imovinom (Republika Hrvatska). Istim navodi da je Općina Pušća tijekom proteklih godina iskazala interes za obnovu i prenamjenu predmetne kurije te da podržava prijedlog Općine da Republika Hrvatska ukoliko nema drugih planova, prepusti kuriju na upravljanje i korištenje Općini te na taj način spriječi daljnje devastiranje. Postupci rješavanja imovinsko-pravnih odnosa Kurije Rauch su u tijeku. Općina Pušća nije Kuriju Rauch izvanbilančno evidentirala u svojim poslovnim knjigama, nije iskazana u financijskim izvještajima i nije obuhvaćena popisom imovine i obveza, što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu. Za navedenu nekretninu također nije utvrđena vrijednost. 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. Uputa je objavljena na web stranici Ministarstva financija.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Pušća 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pušća, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a prema obrazloženju provest će aktivnosti u budućem razdoblju.

Općina Pušća je od 2012. do 2014., poslovne prostore davala u zakup i na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđuju se i internim aktima Općine Pušća i to Pravilnikom o uvjetima, kriterijima i postupku davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Općine i Pravilnikom o uvjetima, kriterijima i postupku za davanje nekretnina i/ili pokretnina u vlasništvu Općine Pušća na privremeno ili povremeno korištenje. Spomenuti Pravilnici doneseni su u lipnju 2014.

Pravilnikom o uvjetima, kriterijima i postupku davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Općine određeni su uvjeti, kriteriji i postupci davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Općine, te iznos najniže zakupnine po kvadratno metru kvadratnom. Pravilnikom o uvjetima, kriterijima i postupku za davanje nekretnina i/ili pokretnina u vlasništvu Općine Pušća na privremeno ili povremeno korištenje određeni su uvjeti, kriteriji i postupak davanja nekretnina i/ili pokretnina u vlasništvu Općine na privremeno ili povremeno korištenje pravnim ili fizičkim osobama i/ili različitim oblicima udruženja građana koja djeluju na području Općine, uključujući, ali ne ograničavajući se na udruge, umjetničke organizacije, likovne i druge radionice, vjerske zajednice, političke stranke i slično. Pravilnikom je određen cjenik odnosno visina naknade koja se određuje ili po metru kvadratnom korištenja nekretnine ili po satu/danu korištenja.

Interni akti kao i pojedinačne odluke tijela Općine vezano za raspolaganje i upravljanje nekretninama odnosno zakup, privremeno ili povremeno korištenje nekretnina i/ili pokretnina objavljeni su u službenim glasnicima Općine koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pušća 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 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 Pušća je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa devet poslovnih prostora površine 2 389 m² i građevinskim zemljištem površine 56 104 m². Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 32.160,00 kn i prihode od koncesije poslovnog prostora za obavljanje usluga predškolskog odgoja u iznosu 266.000,00 kn.

Općina Pušća je u 2015. poduzela aktivnosti ustrojavanja evidencije prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnina na način da je u izradi portfelj imovine odnosno broj aktivnih jedinica imovine. Portfelj sadrži šifru i naziv portfelja te broj jedinica imovine. Jedinice imovine čine: poslovni prostori (za potrebe Općine i za iznajmljivanje), društveni domovi, zemljišta, obrazovni objekti (vrtići), komunalna infrastruktura (groblje, mrtvačnice, plinovod, vodovod, prometnice - županijske i nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, igrališta), križni put „Staza života“, spomenici, javne površine (trgovi, fontane, parkirališta, zeleni otoci, autobusne stanice, reklamni panoi), ukupan broj jedinica imovine je 214. Kartica jedinice imovine sadrži: šifru i naziv jedinice imovine, naziv portfelja, procijenjenu vrijednost, stopu kapitalizacije, financijske podatke jedinice imovine odnosno prihodi i troškovi, te sastavne dijelove jedinice na svim razinama (odnosno prethodno navedene dijelove kartice jedinice). Prema obrazloženju, portfelj je dio računalne aplikacije koje koristi Općina. U program se uvrštavaju portfelji koji se kasnije dopunjavaju jedinicama imovine, a koje se popunjavaju osnovnim podacima, karakteristikama i financijskim podacima. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi prostor površine 446 m², tri poslovna prostora površine 1 207 m² koriste udruge i političke stranke, dva poslovna prostora površine 28 m² koriste ured državne i županijske uprave (Matični ured, Savjetodavna služba podružnica Zagrebačke županije), dva prostora površine 428 m² koriste drugi subjekti (dječji vrtić, trgovačko društvo u privatnom vlasništvu), te je jedan prostor površine 280 m² izvan uporabe.

Općina je u 2014. na temelju Odluke Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zaključila sa Savjetodavnom službom ugovor o zakupu poslovnog prostora, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 200,00 kn, na rok od tri godine. Korisnici poslovnih prostora plaćaju režijske troškove.

Tri poslovna prostora (zgrada društvenog doma) ukupne površine 1 207 m², dana su na korištenje drugama i političkim strankama bez provedenog natječaja i plaćanja zakupnine. Režijske troškove podmiruje Općina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

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

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

Dva poslovna prostora površine 428 m², koristi Dječji Vrtić prostor površine 417 m² za obavljanje usluga predškolskog odgoja i prostor površine 11 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu za obavljanje registrirane telekomunikacijske djelatnosti uz plaćanje ugovorene zakupnine (iz ranijih godina). Za obavljanje usluga predškolskog odgoja, za navedeni prostor, na temelju odredbi Zakona o javnoj nabavi proveden je u 2011. otvoreni postupak odnosno Obavijest o namjeri davanja koncesije za obavljanje usluga predškolskog odgoja na području Općine. Na temelju Odluke o odabiru, odabrana je najpovoljnija ponuda Ustanove s kojom je zaključen Ugovor o davanju koncesije za obavljanje usluga predškolskog odgoja na području Općine. Ugovorom je određeno da se koncesija za obavljanje navedene usluge dodjeljuje na četiri godine uz ugovorenu godišnju naknadu 84.000,00 kn, plaćanu u mjesečnim anuitetima 7.000,00 kn. Određeno je da režijske troškove plaća korisnik prostora. Za navedeni prostor, po isteku koncesije, Općina je u svibnju 2015. na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora provela javni natječaj za organiziranje rada dječjeg vrtića (redovitog programa predškolskog odgoja i obrazovanja) na području Općine i davanje u zakup poslovnog prostora dječjeg vrtića Općine Pušća u svrhu organiziranja rada dječjeg vrtića. Na temelju pristigle jedne ponude, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu 10.000,00 kn, na rok od pet godina te plaćanje režijskih troškova.

Jedan poslovni prostor površine 280 m², zgrada za dječji vrtić za djecu s posebnim potrebama nije funkciji, jer je za isti u tijeku priprema dokumentacije za rekonstrukciju.

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

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

Na koncu 2014. Općina Pušća je imala šest zaposlenika (pet u upravnom odjelu i jedan 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 Jedinog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Rakovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Rakovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 35,13 km², a obuhvaća 12 naselja s 1 252 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.546.095,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 342.260,00 kn ili 2,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.732.188,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 813.907,00 kn.

U tablici broj 83 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Rakovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 83

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rakovec 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)	452.368,00	452.368,00	452.369,00
2.	Građevinski objekti	10.051.461,00	9.735.958,00	9.617.724,00
3.	Imovina u pripremi	1.233.915,00	1.233.915,00	913.564,00
4.	Druga imovina	213.272,00	158.241,00	748.531,00
	Ukupno	12.595.381,00	12.224.846,00	11.732.188,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rakovec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 370.535,00 kn ili 2,9 % te koncem 2014. manja za 492.658,00 kn ili 4,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.732.188,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 82,0 % imovina u pripremi sa 7,8 %, druga imovina sa 6,4 % te zemljište s 3,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost poslovnih objekata odnosi se na vrijednost zgrade Općine i zgrade Stare škole (osnovna škole). Vrijednost imovine u pripremi odnose se na izgradnju komunalne infrastrukture u gospodarskoj zoni Mlaka u iznosu 875.481,00 kn, te izradu projektne i planske dokumentacije. Druga imovina odnosi se na vrijednost postrojenja i opremu, te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.694.599,00 kn. Općina u 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta).

Prema podacima Općine Rakovec na koncu 2014. Općina raspolaže sa četiri poslovna prostora te zemljištem površine 12 037 m².

U tablici broj 84 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta prema podacima Općine Rakovec od 2012. do 2014.

Tablica broj 84

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta
Općine Rakovec 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 m ²	452	452	452
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 037	12 037	12 037

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Rakovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 452.369,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.617.724,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.544.552,00 kn ili 57,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama odnosi se na građevinsko zemljište na kojem se nalazi općinska zgrada u vrijednosti 124.014,00 kn, zemljište gospodarske zone Mlaka u vrijednosti 328.353,00 kn te zemljište namijenjeno za groblje iskazano u vrijednosti 1,00 kn. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama odnosi se na vrijednost ulaganja na poslovnim objektima (zgradi Općine, Stare škole), infrastrukturnim objektima (ceste, most, staze na groblju), te ulaganja u javnu rasvjetu. Prema podacima Općine, pregledom zemljišno knjižnih uložaka i posjedovnih listova u vlasništvu Općine su zgrada Općine i Stare škole, te dio cesta koji su evidentirani u poslovnim knjigama.

Općina poduzima aktivnosti upisa pojedinih nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, pa je prema obrazloženju, za dio cesta koji nije evidentiran u poslovnim knjigama, jedan dio cesta je upisan u zemljišnim knjigama i čeka se provođenje u katastru, dok za drugi dio cesta izrađuju se parcelacijski elaborati koji će se predavati u katastar i gruntovnicu, te po provođenju istih upisivati u poslovne knjige.

Prema navodima, na području Općine ima osam društvenih domova. Općina je u siječnju 2015., za društveni dom Dvorišće, Općinskom državnim odvjetništvu u Ivanić Gradu uputila zahtjev za priznavanjem vlasništva. U zahtjevu, Općina obrazlaže da je uvidom u zemljišno knjižni uložak utvrdila da je po Rješenju zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Vrbovcu od studenog 2014., a na temelju prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Ivanić Gradu, na nekretnini površine 197 četvornih hvata, uknjiženo pravo vlasništva Republike Hrvatske. Na predmetnoj nekretnini nalazi se izgrađeni društveni dom, zašto je Općina u lipnju 2013. podnijela zahtjev za legalizaciju te financirala izradu geodetskog i arhitektonske snimke izvedenog stanja objekta. Društveni dom su gradili mještani a u 2014. Općina je financirala adaptaciju krovišta navedenog doma.

Na temelju zahtjeva, te članka 186. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 84/08), Općina je u svibnju 2015. zaključila s Republikom Hrvatskom, zastupana po Županijskom državnim odvjetništvu u Velikoj Gorici, izvansudsku nagodbu kojom se prema utvrđenom (navedenom) stanju, priznaje da je nekretnina površine 197 četvornih hvata, upisana u zemljišno knjižni uložak u vlasništvo Općine Rakovec, te se dozvoljava u zemljišnoj knjizi Općinskog suda Velika Gorica upis vlasništva. Prema podacima Općine, pregledom zemljišno knjižnih uložaka i posjedovnih listova, za zgradu Općine te stare škole, usklađeni su podaci u zemljišnim knjigama i katastru. Općina Rakovec nema informaciju o procijenjenom postotku upisanih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine, te o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Postupci utvrđivanja vlasništva se obavljaju prema iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Rakovec nije ustrojila registar imovine, ali je u ožujku 2015. Općinsko vijeće donijelo Odluku o ustrojavanju registra imovine općine Rakovec.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Rakovec 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Rakovec na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započela aktivnosti za njihovu izradu jer je u ožujku 2015. Općinsko vijeće donijelo Odluku o izradi strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine, te Zaključak o izradi plana upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Rakovec.

Općina Rakovec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez plaćanja zakupnine. Općina je u 2013., dala u zakup poslovni prostor površine 45,90 m² trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske, za rad poštanskog ureda, bez plaćanja zakupnine na temelju Odluke vijeća o oslobođenju plaćanja zakupnine.

Osim zakonima i drugim propisima, za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup već su postupci obavljani na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine u skladu s odredbama Statuta. Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorom ne objavljuju se u službenom glasniku. Općina također nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Rakovec, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interni akt kojim bi se trebalo utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije kod davanja poslovnih prostora u zakup, objavljivanje internih akata u službenom glasniku te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Rakovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 452 m² i zemljištem površine 12 037 m². Općina od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora niti od prodaje zemljišta.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 256 m², zdravstvena ustanova koristi poslovni prostor površine 100 m², trgovačko društvo u vlasništvu Općine koristi poslovni prostor 50 m², te trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske koristi poslovni prostor 46 m².

Zdravstvena ustanova koristi poslovni prostor površine 100 m² na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora i ugovora o plaćanju režijskih troškova iz ranijih godina. Ugovorom je određena namjena poslovnog prostora za obavljanje primarne zdravstvene zaštite, uz oslobođenje plaćanja zakupnine, te zaključenje ugovora na neodređeno vrijeme. Trgovačko društvo u vlasništvu Općine (komunalno društvo), koristi poslovni prostor površine 50 m², bez plaćanja zakupnine na temelju Sporazuma o korištenju poslovnih prostorija (iz 2011.).

Poslovni prostor površine 46 m², dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske za rad poštanskog ureda, na temelju ugovora o zakupu i dodatka osnovnog ugovora iz 1998., te ugovora o zakupu poslovnog prostora iz 2013.

Ugovorom o zakupu iz 1998. dan je u zakup poslovni prostor površine 46 m², na razdoblje od 15 godina i mjesečnu zakupninu od 446,00 kn, dok je dodatkom osnovnog ugovora iz 1998. određeno da će zakupnik isplatiti Općini ukupan iznos zakupnine za cijeli period trajanja zakupa (15 godina) u iznosu 80.280,00 kn. S obzirom da je iznos u cijelosti plaćen, Općina u poslovnim knjigama u 2012. i 2013. nema evidentirane iznose plaćanja zakupnine po osnovnom i dodatku ugovora iz 1998. Po isteku ugovora, u 2013. Općina je s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske, zaključila novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora, kojim je utvrđeno oslobođenje plaćanja zakupnine, te se zaključuje na neodređeno vrijeme. Ugovorom je određeno da od režijskih troškova zakupnik plaća troškove električne energije i odvoza komunalnog otpada, a ostale režijske troškove plaća Općina. Ugovor o zakupu zaključen je u kolovozu 2013. na temelju Odluke općinskog vijeća o oslobođenju plaćanja zakupnine za poštanski ured.

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

Na koncu 2014. Općina Rakovec je imala dva zaposlenika (zaposlenik u upravnom odjelu i dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i odlukama tijela Općine za pojedine oblike raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinostvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Rugvica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 93,58 km², a obuhvaća 23 naselja s 7 871 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 114.123.855,00 kn što je u odnosu na početak godine više za 447.229,00 kn ili 0,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 93.963.431,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 20.160.424,00 kn.

U tablici broj 85 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Rugvica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 85

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rugvica 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)	7.760.744,00	53.239.044,00	53.239.044,00
2.	Građevinski objekti	33.797.476,00	39.880.698,00	39.269.264,00
3.	Druga imovina	930.657,00	190.029,00	1.455.123,00
	ukupno	42.488.877,00	93.309.771,00	93.963.431,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rugvica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 50.820.894,00 kn ili 119,6 % (od čega je vrijednost građevinskog zemljišta u gospodarskoj zoni 45.465.800,00 kn) te koncem 2014. za 653.660,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rugvica koncem 2014. iskazana je u iznosu 93.963.431,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 56,7 %, građevinski objekti s 41,8 % te druga imovina s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (vodovodna mreža i odvodnja, ceste i javne površine) u iznosu 29.162.000,00 kn, groblja i mrtvačnice u iznosu 1.646.248,00 kn, te druge građevinske objekte (zgrada Stare škole, vatrogasni dom, društveni domovi) u iznosu 8.461.016,00 kn. Druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu, te projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 18.255.460,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.460.750,00 kn što čini 8,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 86 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Rugvica za 2012. 2013. i 2014.

Tablica broj 86

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	18.150,00	12.150,00	10.580,00
2.	Prodaja zemljišta	-	-	1.450.170,00
	ukupno	18.150,00	12.150,00	1.460.750,00

Općina Rugvica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 1.491.050,00 kn.

Prema podacima Općine Rugvica, Općina na koncu 2014. raspolaže sa 20 poslovnih prostora te zemljištem površine 306 619 m².

U tablici broj 87 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Rugvica od 2012. do 2014.

Tablica broj 87

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Rugvica 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	20	20	20
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 126	4 126	4 126
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	55 919	306 619	306 619

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 Rugvica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 53.239.044,00 kn (od čega je 45.465.800,00 kn zemljište gospodarske zone – sjever), te građevinskih objekata (društveni domovi, vatrogasni dom, zgrada stare škole, mrtvačnice, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 39.269.264,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata prema analitičkim evidencijama dugotrajne imovine se odnosi 8.439.651,00kn ili 21,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama zemljišta gospodarske zone i zemljišta s namjenom za groblja evidentirana su na temelju procijenjene vrijednosti, koju je za zemljišta gospodarske zoni obavila Porezna uprava, a za zemljišta za groblja ovlaštenu sudski vještak. U poslovnim knjigama iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na ulaganja u infrastrukturne objekte (vodoopskrbnu mrežu i odvodnju, ceste, javne površine), poslovne objekte (društveni domovi, vatrogasni dom, zgrada stare škole). Prema podacima Općine, pregledom zemljišno knjižnih uložaka, za zemljišta (građevinska) su provedeni upisi u vlasništvo Općine (na jednom zemljištu na kojem je izvršeno ulaganje upisano je suvlasništvo) i za poslovne objekte su najvećim dijelom provedeni upisi nekretnina u vlasništvo Općine, dok za tri objekta prema zemljišnim knjigama nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno upisano je društveno vlasništvo. Za poslovne objekte koji su evidentirani u poslovnim knjigama nije zatražena procjena odnosno utvrđivanje vrijednosti objekata. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Prema obrazloženju, Općina je izvršila upis nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi, međutim ne raspolaže podacima o procijenjenoj vrijednosti, te su u poslovnim knjigama evidentirana ulaganja u nerazvrstane ceste. Općina Rugvica nema informaciju o procijenjenom postotku upisanih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine, te o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Postupci utvrđivanja vlasništva se obavljaju prema iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne 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 Rugvica nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine, nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezane za nekretnine.

Općina je u rujnu 2005. uputila Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom (dalje u tekstu: Ured) zahtjev za ustupanje zemljišta u gospodarskoj zoni i zoni sporta i rekreacije. Odluka o osnivanju poduzetničke zone donesena je u studenom 2005. Na temelju Plana prostornog uređenja općine Rugvica dio poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske prenamijenjen je za potrebe gospodarske zone, odnosno sporta i rekreacije. Stoga je u zahtjevu zatražena dodjela 51 katastarske čestice za potrebe uspostave gospodarske zone, katastarska čestica za uređenje nogometnog igrališta i drugih sportskih terena za naselje Oborovo i okolna naselja te katastarska čestica koja se prema prostornom planu nalazi u sportsko rekreacijskoj zoni. U 2007. na temelju Odluke povjerenstva za imovinu Republike Hrvatske zaključen je ugovor o darovanju kojim Republika Hrvatska Općini daruje 21 katastarsku česticu, ukupne površine 250 739 m² u svrhu izgradnje poduzetničke zone. Vrijednost darovanih nekretnina iznosi 229.426,00 kn, prema procjeni Porezne uprave. Odlukom je određeno da se Općina obvezuje dobiveno zemljište privesti namjeni u ugovorenom roku od tri godine od zaključenja ugovora. U siječnju 2008. Općina je u svrhu raspisivanja natječaja za prodaju nekretnina na području Gospodarske zone Rugvica – sjever, zatražila od Porezne uprave, tržišnu vrijednost darovanih čestica. U ožujku 2008. dostavljena je od Porezne uprave, procijenjena tržišna vrijednost darovanih čestica, u iznosu 45.465.800,00 kn. Prema pojašnjenju, odjelu računovodstva u 2013. dostavljena je procijenjena vrijednost zemljišta za gospodarsku zonu kada je i evidentirana u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Rugvica 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Rugvica je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez plaćanja zakupnine, te prodavala građevinsko zemljište u poslovnoj zoni.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, utvrđeni su internim aktima Općine Rugvica odnosno Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora u Rugvici (2002.), te Odlukom o privremenom korištenju doma u Jalševcu Nartskom (iz 2012).

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora u Rugvici, propisani su uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Rugvica, djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, te početna mjesečna zakupnina za poslovne prostore u iznosu 1.500,00 kn.

Odlukom o privremenom korištenju doma u Jalševcu Nartskom, određena su načela upravljanja domom, stanje opremljenosti doma i okoliša te cjenik korištenja velike i male sale prema korisnicima.

Odlukom je određeno da prostor velike i male sale, Općina, dobrovoljno vatrogasno društvo, mjesni odbor koriste bez naknade, kulturno umjetnička društva plaćaju mjesečno od 100,00 kn (mala sala) do 500,00 kn (velika sala za dva puta tjedno do tri sata korištenja), političke stranke i udruge za sastanke plaćaju bez naknade korištenje male sale a velike sale 300,00 kn, građani i udruge za organizirane zabave i slična događanja za korištenje male sale plaćaju 400,00 kn odnosno velike sale 1.000,00 kn uz obračun utrošenih energenata, te za posmrtna događanja (karmine) za korištenje male sale plaća se 200,00 kn odnosno velike sale 400,00 kn.

Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni obavljena je na temelju pojedinačnih Odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za prodaju zemljišta u poslovnoj zoni nije donesen interni akt kojim bi se utvrdili uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljišta mogu prodavati te način utvrđivanja početne cijene.

Interni akti vezano za zakup poslovnih prostora i odluke tijela Općine vezane za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni objavljeni su u službenom glasniku Dugoselske kronike 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 Rugvica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interni akt kojim treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja zemljištem.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Rugvica na koncu 2014. upravlja i raspolaže sa 20 poslovnih prostora površine 4 126 m² i 306 619 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 40.880,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.450.170,00 kn. U istom razdoblju ostvarena su ulaganja u tri društvena doma u iznosu 1.031.309,00 kn.

Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi osam prostora površine 2 021 m², dva poslovna prostora površine 472 m² koriste drugi korisnici (prema Odluci o privremenom korištenju doma u Jalševcu Nartskom), dva prostora površine 50 m² koriste dvije udruge (udruga umirovljenika, vatrogasna zajednica), šest prostora površine 1 489 m² je izvan uporabe, te dva poslovna prostora površine 94 m² koriste vatrogasna zajednica i mjesni odbor jer su suvlasnici prostora.

Dva poslovna prostora površine 50 m² koriste dvije udruge bez provedenog natječaja i plaćanja zakupnine. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

U okviru novog društvenog doma Nart Jalševac, od četiri poslovna prostora površine 566 m², dva poslovna prostora površine 472 m², odnose se na veliku salu (restoran) i malu salu (sala za sastanke) koriste drugi korisnici prema Odluci o privremenom korištenju doma Nart Jalševac, jedan prostor je od mjesnog odbora, jedan prostor od Vatrogasne zajednice. Prema zemljišno-knjižnom ulošku, upisana je 1/3 suvlasništva Općine, mjesnog odbora i vatrogasne zajednice.

Šest poslovnih prostora površine 1 489 m² je izvan uporabe, od čega su četiri poslovna prostora neuvjetna (devastirani odnosno nisu uređeni za davanje u zakup), a za dva prostora nije iskazana zainteresiranost za zakup. Za navedene poslovne prostore u 2014., nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje odnosno stavljanje u uporabu.

Koncem 2014. prema analitičkim podacima, Općina Rugvica je raspolagala sa građevinskim zemljištem površine 306 619 m² od čega se na gospodarsku zonu sjever odnosi 250 700 m². Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina Rugvica u 2012. i 2013. nije prodavala građevinsko zemljište, a u 2014. prodana su dva zemljišta u gospodarskoj zoni – sjever, ukupne površine 9 000 m².

Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o pravima i drugim stvarnim pravima i zaključaka vijeća o prodaji zemljišta u gospodarskoj zoni. Početnu kupoprodajnu cijenu zemljišta utvrdio je ovlaštenu sudski vještak. Na temelju provedenog natječaja s odabranim ponuditeljima zaključeni su predugovori o kupoprodaji zemljišta na temelju kojih se zaključuje ugovor o kupoprodaji zemljišta nakon ishođenja lokacijske dozvole te provedene parcelacije zemljišta. Vrijednost prodanog zemljište koje je evidentirano u poslovnim knjigama, prema navodima Općine, biti će iz poslovnih knjiga isknjiženi tijekom 2015.

Državni ured za reviziju predlaže kod 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.

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

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

Na koncu 2014. Općina Rugvica je imala 13 zaposlenika (deset u upravnom odjelu, načelnik i dva vježbenika) te šest djelatnika na javnim radovima. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Stupnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Stupnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 24,88 km², a obuhvaća tri naselja s 3 735 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 55.462.121,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.295.747,00 kn ili 6,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 40.507.657,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.954.464,00 kn.

U tablici broj 88 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Stupnik na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 88

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stupnik 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)	151.182,00	151.182,00	151.182,00
2.	Građevinski objekti	29.636.537,00	27.312.608,00	25.305.422,00
3.	Imovina u pripremi	12.643.453,00	13.139.340,00	13.428.591,00
4.	Druga imovina	1.479.787,00	1.213.443,00	1.622.462,00
	Ukupno	43.910.959,00	41.816.573,00	40.507.657,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stupnik koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 2.094.386,00 kn ili 4,8 % te koncem 2014. za 1.308.916,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 40.507.657,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,5 %, imovina u pripremi sa 33,1 %, druga imovina sa 4,0 % te zemljište s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju glavnih sabirnih kanala koja je u tijeku, izrada projektne i idejne dokumentacije za izgradnju glavnih sabirnih kanala, te drugu dokumentaciju. Druga imovina odnosi se na uredsku opremu i namještaj, komunikacijsku opremu, opremu za održavanje i zaštitu, prijevozna sredstva, ulaganja u računalne programe i drugu nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 17.062.436,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 37.455,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Stupnik je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 111.534,00 kn.

Općina Stupnik koncem 2014. upravlja i raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 1 115 m² i zemljištem površine 1 736 m² (prema podacima iz zemljišnih knjiga).

U tablici broj 89 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Stupnik od 2012. do 2014.

Tablica broj 89

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Stupnik 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	1 115	1 115	1 115
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 736	1 736	1 736

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Stupnik na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 151.182,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 25.305.422,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.535.684,00 kn ili 17,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama odnosi se na ostala zemljišta. U poslovnim knjigama zemljišta su evidentirana na način da je pored zemljišta naveden broj katastarske čestice. Prema podacima iz zemljišnih knjiga površina zemljišta je 1 736 m². U poslovnim knjigama iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na nabavljena i izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Stupnik.

U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost imovine koje su pripale Općini Stupnik na temelju podjele imovine Grada Zagreba. Od dokumentacije vezane za podjelu imovine i sredstava, Općina Stupnik ima iz siječnja 1996. Odluku o imenovanju članova za rad u komisijama za podjelu imovine i sredstava Grada Zagreba, koju je donijelo općinsko poglavarstvo. Navedenom Odlukom osnivaju se komisije radi podjele imovine i sredstava Grada Zagreba na pravne slijednike Grad Zagreb, Grad Velika Gorica, Grad Zaprešić i Općine Bistra, Kravarsko, Orle, Pokupsko i Stupnik. U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, Općina od Državne geodetske uprave nije zatražila popis katastarskih čestica, na kojima je Općina upisana kao nositelj bilo kakvih prava na nekretninama. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Općina Stupnik je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Analitička knjigovodstvena evidencija ne sadržava podatke o površini zemljišta, već su se zemljišta vodile kao brojčane količine (1), dok je prema podacima iz zemljišnih knjiga površina zemljišta 1 736 m².

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

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Stupnik 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine iskazati površina zemljišta. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Stupnik je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje bez naknade. Osim zakonima i drugim propisima, za navedene načine raspolaganja poslovnim prostorima nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se poslovni prostori mogu davati u zakup i na korištenje, već su postupci obavljani na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine u skladu s odredbama Statuta. Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz zakup poslovnih prostora ne objavljuju se u službenom glasniku. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

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 Stupnik, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interni akt kojim treba utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uključujući i načine i uvjete utvrđivanja zakupnine. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Stupnik je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 1 115 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 111.534,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 793 m², nogometni klub bez plaćanja zakupnine koristi poslovni prostor površine 255 m², trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske koristi poslovni prostor površine 51 m² te ured državne uprave koristi poslovni prostor površine 16 m². Općina Stupnik s uredom državne uprave nije zaključila sporazum odnosno nije ugovorila međusobna prava i obveze za korištenje prostora.

Općina je nogometnom klubu bez provedenog natječaja i bez plaćanja zakupnine, dala na korištenje poslovni prostor površine 255 m², na temelju Zaključka općinskog vijeća i Sporazuma o međusobnim pravima i obvezama iz 2006. zaključenog između Općine i nogometnog kluba. Prema Sporazumu, Općina daje nogometnom klubu športski objekt (zgrada i nogometno igralište), koji je u vlasništvu Općine, na korištenje, upravljanje i održavanje, na razdoblje od pet godina. Općina je u 2015. na temelju Zaključka općinskog vijeća, s nogometnim klubom zaključila novi Sporazum o međusobnim pravima i obvezama, koji je ostao isti u svojim odredbama odnosno navedenom Sporazumu (iz 2006). Općina za športski objekt plaća režijske troškove.

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

Na temelju Ugovora o zakupu i dodatka osnovnog ugovora iz ranijih godina zaključenog s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske, za obavljanje poštanskih usluga, Općina je dala u zakup poslovni prostor (u zgradi Općine) površine 51 m², na neodređeno vrijeme. Osnovnim ugovorom (iz 1999.) određena je mjesečna zakupnina u iznosu 500 EUR, dok je dodatkom osnovnog ugovora iz 2008., smanjena i iznosi 255,65 EUR, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Predlaže se kod 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 s uredom državne uprave zaključiti sporazum odnosno ugovoriti međusobna prava i obveze za korištenje prostora. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Stupnik je imala 16 zaposlenika (osam službenika u upravnom odjelu, jedan dužnosnik, dva namještenika- domar i čistačica, jedan službenik i četiri namještenika u vlastitom pogonu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i odlukama tijela Općine za pojedine oblike raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedininstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Žumberak

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Žumberak kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Površina Općine je 110,19 km², a obuhvaća 35 naselja sa 883 stanovnika. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti Općina je razvrstana u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.688.696,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 700.100,00 kn ili 3,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.772.750,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 915.946,00 kn.

U tablici 90 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Žumberak na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 90

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Žumberak 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)	50.000,00	50.000,00	50.000,00
2.	Građevinski objekti	22.616.713,00	22.233.036,00	21.682.392,00
3.	Druga imovina	121.833,00	78.425,00	40.358,00
	Ukupno	22.788.546,00	22.361.461,00	21.772.750,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Žumberak koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 427.085,00 kn ili 1,9 % te je koncem 2014. veća u odnosu na 2013. za 588.711,00 kn ili 2,6 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.772.750,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 99,6 %, zemljište s 0,2 % i druga imovina s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (grobnu kuću), komunalnu infrastrukturu (javna rasvjeta, vodovod i nerazvrstane ceste) i poslovni objekt (Dom Kulture). Vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište u iznosu 50.000,00 kn, koji se koristi kao parkirni prostor za potrebe Općine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 2.281.863,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 22.530,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 91 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Žumberak za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 91

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	0,00	725,00
2.	Najam stanova	11.576,00	11.009,00	21.805,00
	Ukupno prihodi	11.576,00	11.009,00	22.530,00

Općina Žumberak je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 45.115,00 kn, od čega su prihodi od najma stanova 44.390,00 kn.

Prema podacima Općine Žumberak, na koncu 2014. Općina raspolaže s četiri poslovna prostora, osam stanova i 1 226 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 92 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Žumberak od 2012. do 2014.

Tablica broj 92

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Žumberak 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	4
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	225	225	475
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	430	430	430
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 226	1 226	1 226

Općina Žumberak koncem 2014. upravlja i raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 475 m², osam stanova površine 430 m² i zemljištem površine 1 226 m². Vrijednost zemljišta (pašnjaka, livada, voćnjaka) u vlasništvu Općine prema zemljišnim knjigama, na koncu 2014. nije iskazana u poslovnim knjigama, kao ni škola u Kalju dana u najam, stanovi dani u najam fizičkim osobama, zgrada nove i stare škole u Sošicama i poslovni prostor koji koristi jedinstveni upravni odjel Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 50.000,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, komunalna infrastruktura i ulaganja u poslovni objekt Dom Kulture) u iznosu 21.682.392,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata (Dom Kulture i grobne kuće) se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine odnosi 684.636,00 kn ili 3,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na nabavljeno sredstvima proračuna. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na nabavljeno sredstvima proračuna i izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine. Vrijednost zemljišta (pašnjaka, livada, voćnjaka) u vlasništvu Općine prema zemljišnim knjigama, na koncu 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama, kao ni škola u Kalju dana u najam, stanovi dani u najam fizičkim osobama, zgrada nove i stare škole u Sošicama i poslovni prostor koji koristi jedinstveni upravni odjelu Općine. Državni ured za reviziju upućuje na Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske koju je početkom studenoga 2013. donijelo Ministarstvo financija i uputilo je svim obveznicima primjene Upute. Obveznici primjene Upute su i jedinice lokalne samouprave. Spomenutom Uputom određeni su pristup i metodologija vrednovanja imovine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Uputa je objavljena na web stranici Ministarstva financija.

U svrhu sređivanja vlasništva nekretnina Općina je u 2015. zatražila popis katastarskih čestica od Državne geodetske uprave na kojima je Općina nositelj prava, radi usporedbe sa stanjem u zemljišnim knjigama. Postupci za upis i usklađenje nekretnina u zemljišnim knjigama i katastru su u tijeku. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nije donesen.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza. Popisom su obuhvaćene samo nekretnine koje su evidentirane u poslovnim knjigama. Podaci utvrđeni popisom usklađeni su sa stanjem u poslovnim knjigama. Popisom nisu utvrđeni viškovi ni manjkovi.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Žumberak 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 te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja, te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom. Prema navodima Općine, aktivnosti se planiraju provoditi tijekom 2015., odnosno kad se osiguraju potrebna financijska sredstva.

Općina Žumberak je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovni prostor i stanove u najam. Davanje poslovnog prostora u zakup je obavljeno na temelju zaključka općinskog načelnika i zaključenog ugovora, bez provedenog javnog natječaja. Općina uvjete i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup nije uredila internim aktom.

Osim zakonima i drugim propisima, raspolaganje stanovima utvrđeno je i pojedinačnim odlukama općinskog vijeća. Navedenim odlukama utvrđeni je najmoprimac, stan (površina i adresa), najamnina po m² i razdoblje zaključenja ugovora.

Za pet stambenih prostora koja se daju u najam po tržišnim uvjetima utvrđene su različite najmnine koje se kreću od 1 kn/m² do 6 kn/m². Općina uvjete i kriterije davanja stanova u najam nije uredila internim aktom.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima Zagrebačke županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom koja sadrži srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom kako bi se osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom i godišnji plan, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora i stanova u najam te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Žumberak na koncu 2014. raspolaže sa četiri poslovna prostora, osam stanova i zemljištem površine 1 226 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Žumberak je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 45.115,00 kn, od čega su prihodi od najma stanova 44.390,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi poslovni prostor površine 120 m², jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, jedan poslovni prostor površine 250 m² dan je u zakup poljoprivrednoj zadruzi i jedan poslovni prostor površine 75 m² izvan je uporabe.

Na temelju zaključka načelnika i zaključenog ugovora, Općina je u listopadu 2014. dala u zakup poslovni prostor škole u Kalju površine 250 m² poljoprivrednoj zadruzi radi obavljanja poslova za koji je registrirana. Poslovni prostor dan je u zakup na razdoblje od deset godina. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 250,00 kn uz obvezu plaćanja režijskih troškova. Poslovni prostor dan je u zakup bez provedenog javnog natječaja.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Općina je jedan poslovni prostor površine 30 m² dala na korištenje komunalnom društvu u vlasništvu Općine, za potrebe uprave. Općina s navedenim društvom nije zaključila ugovor o korištenju poslovnoga prostora kojim bi se uredila međusobna prava i obveze.

Prema podacima Općine Žumberak, koncem 2014. Općina raspolaže s osam stanova površine 430 m², od čega dva stana koriste zaštićeni najmoprimci površine 120 m², pet stanova dana su u najam po tržišnim uvjetima površine 250 m² i jedan stan površine 60 m² nije u uporabi. Stan nije u uporabi i ne iznajmljuje se jer je u derutnom stanju i potrebna mu je adaptacija krovne građe, podova, zidova i instalacija.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, te urediti međusobna prava i obveze s komunalnim društvom u vlasništvu Općine kojem je poslovni prostor dan na korištenje. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za stan koji nije u funkciji poduzeti aktivnosti za njegovo stavljanje u funkciju.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Žumberak je imala dva zaposlenika od čega jedan u upravnom odjelu i jedan dužnosnik. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i odlukama tijela Općine za pojedine oblike raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Jedininstvenog 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 Zagrebačke 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 Zagrebačke županije i Grada Zaprešića učinkovito, dok je u svim ostalim lokalnim jedinicama na području Zagrebačke županije djelomično učinkovito.

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

- Poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- U poslovnim knjigama evidentirati poslovne promjene vezane uz nekretnine, uskladiti podatke u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi, provesti cjeloviti popis imovine i obveza, a 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 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 u poslovnim knjigama. Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju lokalnoj jedinici te uskladiti podatke u zemljišnim knjigama i katastru.
- Planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige radi unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima lokalna jedinica raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

Programski povezati analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

- 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. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.
- Urediti ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja nekretninama planirane strateškim dokumentima s ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Aktima urediti pitanja početne, kupovne i tržišne vrijednosti.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima kod stjecanja nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost predloženog odnosno izabranog oblika stjecanja nekretnine. Utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju odnosno uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).
- 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. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje političkim strankama postupiti u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

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 Zagrebačke 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 prema danim preporukama Državnog ureda za reviziju. Veći broj lokalnih jedinica u očitovanju nisu navodile obrazloženja dok su se pojedine lokalne jedinice očitovale da će u narednom razdoblju provoditi sve aktivnosti vezane uz učinkovito upravljanje nekretninama (Grad Vrbovec te općine Brdovec i Jakovlje). Neke lokalne jedinice navode da će kontinuirano provoditi aktivnosti vezane uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjenu vrijednosti imovine i njeno evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i usklađivanje katastarskih i zemljišno-knjižnih podataka u svrhu uspostave cjelovite evidencije imovine kao podloge za donošenje i vođenje registra imovine (gradovi Dugo Selo, Ivanić Grad, Jastrebarsko i Sveta Nedelja te općine Bistra, Gradec, Kloštar Ivanić, Kravarsko i Rugvica). Također su navele da će popisom obuhvatiti cjelokupnu imovinu (gradovi Samobor i Sveta Nedelja, te općine Gradec i Križ), te da će kod evidentiranja imovine u poslovne knjige postupiti u skladu s odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (Grad Samobor). Općina Krašić navodi da će sređivanju vlasništva nad nekretninama pristupiti u skladu sa svojim organizacijskim, kadrovskim i financijskim mogućnostima, a Općina Žumberak navodi da će donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu vrijednosti i evidentiranje u poslovne knjige. Općina Brckovljani navodi da će u narednom razdoblju ustrojiti analitičku evidenciju dugotrajne imovine, izvršiti procjenu vrijednosti dugotrajne imovine u svom vlasništvu te ih evidentirati u poslovnim knjigama, ustrojiti registar imovine te da su postupke upisa prava vlasništva već pokrenuli. Neke lokalne jedinice, vezano uz preporuke normativnog uređenja upravljanja i raspolaganja nekretninama navode da će donijeti Strategiju odnosno godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom te druge akte kojima će regulirati upravljanje i raspolaganje imovinom (gradovi Ivanić Grad i Samobor te općine Gradec, Kravarsko, Križ, Luka, Preseka, Rugvica i Žumberak). Pojedine lokalne jedinice očitovale su se da će donijeti nove odluke ili izmjene i dopune odluka za upravljanje i raspolaganje imovinom u skladu s preporukama Državnog ureda za reviziju, da će utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina te ustrojiti i voditi evidenciju o prihodima i rashodima po svakom poslovnom prostoru (gradovi Samobor i Dugo Selo, općine Kravarsko, Gradec, Križ, Luka i Rugvica). Grad Dugo Selo te općine Gradec i Križ navode da će za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti potrebne aktivnosti radi njihova stavljanja u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Grad Jastrebarsko, te općine Kloštar Ivanić, Luka i Pisarovina navode da su po dijelu preporuka već postupili donošenjem izmjena i dopuna pojedinih odluka vezanih uz upravljanje i raspolaganje poslovnih prostora. Također, Grad Sveta Nedelja, te općine Kravarsko, Gradec i Križ navode da će poslovnim prostorima upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Općina Brckovljani u očitovanju navodi činjenice i okolnosti za pojedine postupke raspolaganja nekretninama odnosno navodi da dvije udruge (kulturno umjetnička društva) koriste prostor bez javnog natječaja iz razloga što su te udruge prije više od 80 godina bile i vlasnici tih prostora. Navodi da su kulturno umjetnička društva od bitnog značaja za Općinu, čuvari su kulturne baštine i nosioci svih kulturnih događanja i aktivnosti Općine. Prostori koje koriste spomenute udruge nekada su se u zemljišnim knjigama vodili kao općenarodna imovina s pravom korištenja spomenutih udruge, a danas je kao vlasnik upisana Općina Brckovljani.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Zagrebačke 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.	Zagrebačka županija	317 606	160	0	3	12	175
2.	Grad Dugo Selo	17 466	23	0	2	2	27
3.	Grad Ivanić Grad	14 548	20	0	3	7	30
4.	Grad Jastrebarsko	15 866	23	0	3	5	31
5.	Grad Samobor	37 633	67	0	3	3	73
6.	Grad Sveta Nedelja	18 059	24	0	3	0	27
7.	Grad Sveti Ivan Zelina	15 959	19	0	1	0	20
8.	Grad Velika Gorica	63 517	160	0	2	2	164
9.	Grad Vrbovec	14 797	17	0	1	6	24
10.	Grad Zaprešić	25 223	62	0	2	0	64
11.	Općina Bedenica	1 432	2	0	0	0	2
12.	Općina Bistra	6 632	10	0	2	3	15
13.	Općina Brckovljani	6 837	5	0	1	1	7
14.	Općina Brdovec	11 134	11	6	1	6	24
15.	Općina Dubrava	5 245	5	1	0	1	7
16.	Općina Dubravica	1 437	5	0	0	1	6
17.	Općina Farkaševac	1 937	2	0	1	0	3
18.	Općina Gradec	3 681	3	0	1	1	5
19.	Općina Jakovlje	3 930	3	3	1	0	7
20.	Općina Klinča Sela	5 231	3	0	1	0	4
21.	Općina Kloštar Ivanić	6 091	8	0	1	2	11
22.	Općina Krašić	2 640	3	0	1	0	4
23.	Općina Kravarsko	1 987	2	0	2	2	6
24.	Općina Križ	6 963	11	0	2	0	13
25.	Općina Luka	1 351	3	0	0	0	3
26.	Općina Marija Gorica	2 233	3	0	1	1	5
27.	Općina Orle	1 975	2	1	1	0	4
28.	Općina Pisarovina	3 689	6	0	1	4	11
29.	Općina Pokupsko	2 224	6	0	1	0	7
30.	Općina Preseka	1 448	1	0	1	0	2
31.	Općina Pušća	2 700	5	0	1	0	6
32.	Općina Rakovec	1 252	1	0	1	0	2
33.	Općina Rugvica	7 871	12	0	1	6	19
34.	Općina Stupnik	3 735	10	5	1	0	16
35.	Općina Žumberak	883	1	0	1	0	2
UKUPNO			698	16	47	65	826

* 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 Zagrebačke županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupninom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Zagrebačka županija	7	21604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.	Grad Dugo Selo	1	669	0	0	9	1084	2	220	6	512	0	0	2	328
3.	Grad Ivanič Grad	1	1 031	3	450	0	0	5	3006	5	3481	0	0	23	7162
4.	Grad Jastrebarsko	1	455	8	4818	0	0	7	508	1	837	0	0	0	0
5.	Grad Samobor	4	1 165	11	7455	5	470	84	13447	0	0	0	0	5	120
6.	Grad Sveta Nedelja	1	655	1	19	3	202	3	158	43	3745	0	0	1	30
7.	Grad Sveti Ivan Zelina	1	471	5	1687	6	1535	9	572	10	316	0	0	2	97
8.	Grad Velika Gorica	68	1286	49	812	0	0	28	1649	8	134	0	0	0	0
9.	Grad Vrbovec	3	1 478	4	2945	11	875	7	164	46	10788	0	0	6	134
10.	Grad Zaprešić	0	0	5	1552	2	1703	14	955	8	276	0	0	1	211
11.	Općina Bedenica	1	300	0	0	0	0	0	0	3	220	0	0	0	0
12.	Općina Bistra	1	315	3	336	0	0	4	109	6	2442	0	0	0	0
13.	Općina Brckovljani	0	0	1	42	1	450	3	537	2	240	0	0	0	0
14.	Općina Brdovec	1	712	2	554	1	30	5	349	11	1988	0	0	5	965
15.	Općina Dubrava	2	382	4	452	0	0	7	642	1	464	0	0	3	407
16.	Općina Dubravica	1	280	1	240	0	0	0	0	6	120	0	0	2	430
17.	Općina Farkaševac	4	150	0	0	0	0	4	191	16	2 195	0	0	1	120
18.	Općina Gradec	1	116	1	19	0	0	7	559	2	75	0	0	1	1 933
19.	Općina Jakovlje	1	276	0	0	0	0	4	776	2	526	0	0	4	843
20.	Općina Klinča Sela	1	250	0	0	1	20	4	68	14	1830	0	0	0	0
21.	Općina Kloštar Ivanič	2	448	0	0	2	702	7	227	12	1 023	0	0	4	685
22.	Općina Krašić	1	400	1	25	2	40	1	135	1	50	0	0	1	90
23.	Općina Kravarsko	5	1 606	0	0	0	0	2	83	3	231	0	0	1	845
24.	Općina Križ	1	275	0	0	0	0	7	376	26	987	0	0	6	528
25.	Općina Luka	2	110	0	0	0	0	2	785	5	429	0	0	0	0
26.	Općina Marija Gorica	1	235	0	0	0	0	3	273	4	312	0	0	3	996
27.	Općina Orle	1	92	0	0	1	15	1	60	5	307	0	0	1	20
28.	Općina Pisarovina	4	837	3	434	2	30	3	1275	4	870	0	0	3	622
29.	Općina Pokupsko	1	228	3	44	1	23	1	200	12	1767	0	0	7	1748
30.	Općina Preseka	1	330	0	0	0	0	2	163	1	17	0	0	0	0
31.	Općina Pušća	1	446	0	0	2	28	2	428	3	1207	0	0	1	280
32.	Općina Rakovec	1	256	1	50	0	0	0	0	2	146	0	0	0	0
33.	Općina Rugvica	8	2021	0	0	0	0	2	472	4	144	0	0	6	1489
34.	Općina Stupnik	1	793	0	0	1	16	1	51	1	255	0	0	0	0
35.	Općina Žumberak	1	120	1	30	0	0	1	250	0	0	0	0	1	75
	UKUPNO	131	39792	107	21964	50	7223	232	28688	273	37934	0	0	90	20158

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim
jedinicama na području Zagrebačke 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.	Zagrebačka županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Dugo Selo	5	226	0	0	0	0	1	32	0	0
3.	Grad Ivanić Grad	10	337	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Grad Jastrebarsko	0	0	0	0	7	417	0	0	0	0
5.	Grad Samobor	13	532	0	0	28	1 237	1	65	1	36
6.	Grad Sveta Nedelja	4	171	0	0	0	0	0	0	2	149
7.	Grad Sveti Ivan Zelina	1	46	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Grad Velika Gorica	126	5 687	0	0	0	0	33	1 360	0	0
9.	Grad Vrbovec	1	39	0	0	0	0	4	445	4	451
10.	Grad Zaprešić	3	142	2	75	8	272	2	79	3	142
11.	Općina Bedenica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Bistra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Brckovljani	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Brdovec	0	0	0	0	0	0	1	68	0	0
15.	Općina Dubrava	0	0	0	0	0	0	0	0	1	61
16.	Općina Dubravica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Općina Farkaševac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Gradec	0	0	0	0	0	0	0	0	3	159
19.	Općina Jakovlje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Klinča Sela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Kloštar Ivanić	0	0	0	0	1	55	0	0	0	0
22.	Općina Krašić	0	0	0	0	3	117	0	0	0	0
23.	Općina Kravarsko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Križ	0	0	0	0	1	135	0	0	0	0
25.	Općina Luka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Marija Gorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Orle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Pisarovina	1	48	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Pokupsko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30.	Općina Preseka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.	Općina Pušća	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Rakovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33.	Općina Rugvica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34.	Općina Štupnik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35.	Općina Žumberak	2	120	0	0	5	250	0	0	1	60
	UKUPNO	166	7 348	2	75	53	2 483	42	2 049	15	1 058