



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Dubrovnik, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Dubrovačko-neretvanska županija	9
Grad Dubrovnik	16
Grad Korčula	30
Grad Metković	39
Grad Opuzen	47
Grad Ploče	54
Općina Blato	63
Općina Dubrovačko primorje	71
Općina Janjina	78
Općina Konavle	84
Općina Kula Norinska	92
Općina Lastovo	98
Općina Lumbarda	106
Općina Mljet	113
Općina Orebić	120
Općina Pojezerje	127
Općina Slivno	133
Općina Smokvica	139
Općina Ston	145
Općina Trpanj	152
Općina Vela Luka	158
Općina Zažablje	166
Općina Župa dubrovačka	171
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	178
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	181
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

KLASA: 041-01/15-10/8
URBROJ: 613-21-16-74

Dubrovnik, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU DUBROVAČKO-NERETVANSKE 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 Dubrovačko-neretvanske županije.

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

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

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

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

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

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, pet gradova i 13 općina) Dubrovačko-neretvanske 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 pravila, procedura i drugih internih akata
- provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima i analizirani su podaci prikupljeni putem upitnika
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama te pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 70/97), preuzele su objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu, prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu (Narodne novine 64/97) nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama Fonda koje se nalaze na njihovom području, a prema odredbama Zakona o grobljima (Narodne novine 19/98 i 50/12) groblja na svom području. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno gradsko odnosno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima. Odredbama Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13 i 54/13), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno, lokalne jedinice su nekretnine stjecale na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine).

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

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.331.837.537,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 582.214.069,00 kn ili 6,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.078.682.386,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.253.155.151,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.624.184.234,00	6.674.130.424,00	6.743.749.765,00
2.	Građevinski objekti	1.652.716.080,00	1.764.522.199,00	2.152.968.798,00
3.	Imovina u pripremi	73.894.383,00	67.626.964,00	102.338.709,00
4.	Druga imovina	75.301.537,00	74.504.845,00	79.625.114,00
	Ukupno	8.426.096.234,00	8.580.784.432,00	9.078.682.386,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 154.688.198,00 kn ili 1,8 %, a koncem 2014. je veća za 497.897.954,00 kn ili 5,8 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., zemljište sudjeluje sa 74,3 %, građevinski objekti s 23,7 %, nefinancijska imovina u pripremi s 1,1 % i druga imovina s 0,9 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na uredske i poslovne prostore, stanove, kulturno povijesne i druge spomenike, ceste, javnu rasvjetu i športske objekte. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Dubrovnika u iznosu 32.191.289,00 kn, a odnosi se na izgradnju i rekonstrukciju cesta na gradskom raskrižju, na izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju i izgradnju poslovnih, stambenih i komunalnih objekata te za rekonstrukciju i izgradnju sportsko rekreacijskih objekata. U okviru druge imovine, najvećim dijelom je iskazana vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstva te nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske 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.	Dubrovačko-neretvanska županija	13.571.682,00	151.150.034,00	1.113,7	152.906.763,00	101,2
2.	Grad Dubrovnik	5.255.392.940,00	5.242.582.574,00	99,8	5.629.814.209,00	107,4
3.	Grad Korčula	144.360.800,00	148.115.352,00	102,6	160.567.299,00	108,4
4.	Grad Metković	44.988.894,00	46.896.598,00	104,2	51.442.511,00	109,7
5.	Grad Opuzen	73.649.063,00	72.042.755,00	97,8	74.461.170,00	103,4
6.	Grad Ploče	59.341.752,00	60.581.660,00	103,4	65.345.175,00	107,9
7.	Općina Blato	57.210.067,00	63.564.787,00	111,1	68.021.244,00	107,0
8.	Općina Dubrovačko primorje	1.522.228.335,00	1.518.366.107,00	99,7	1.525.082.521,00	100,4
9.	Općina Janjina	10.493.264,00	10.463.967,00	99,7	10.490.414,00	100,3
10.	Općina Konavle	134.575.906,00	141.686.049,00	105,3	192.619.331,00	136,0
11.	Općina Kula Norinska	4.633.511,00	4.079.608,00	88,0	3.870.495,00	94,9
12.	Općina Lastovo	18.521.719,00	18.031.546,00	87,3	17.472.207,00	96,0
13.	Općina Lumbarda	4.225.818,00	4.037.085,00	94,7	3.931.469,00	64,0
14.	Općina Mljet	817.465.280,00	815.789.448,00	99,8	815.447.706,00	100,0
15.	Općina Orebić	41.454.668,00	41.586.149,00	100,3	42.819.575,00	103,0
16.	Općina Pojezerje	18.568.500,00	19.924.717,00	107,3	19.434.909,00	97,5
17.	Općina Slivno	13.317.260,00	13.535.781,00	101,6	12.820.845,00	94,7
18.	Općina Smokvica	17.028.462,00	21.955.600,00	128,9	23.245.017,00	105,9
19.	Općina Ston	14.744.209,00	14.774.653,00	100,2	16.701.462,00	113,0
20.	Općina Trpanj	6.459.530,00	6.900.440,00	106,8	7.699.913,00	111,6
21.	Općina Vela Luka	64.384.970,00	62.431.390,00	97,0	62.221.109,00	99,7
22.	Općina Zažablje	2.728.737,00	2.728.737,00	100,0	2.979.681,00	109,2
23.	Općina Župa dubrovačka	86.750.867,00	99.559.395,00	114,8	119.287.361,00	119,8
	Ukupno	8.426.096.234,00	8.580.784.432,00	101,8	9.078.682.386,00	105,8

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Dubrovnika sudjeluje sa 62,0 %, Općine Dubrovačko primorje sa 16,8 %, Općine Mljet s 9,0 %, Općine Konavle s 2,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 10,1 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Dubrovačko-neretvanske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 741.761.439,00 kn, za 2013. u iznosu 799.688.028,00 kn i za 2014. u iznosu 894.369.717,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 8,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2012., za 2013. čine 7,7 %, a za 2014. čine 10,3 %.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	10.274.888,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	26.327.891,00	26.282.081,00	27.479.001,00
3.	Prodaja stanova	71.606,00	275.998,00	942.050,00
4.	Najam stanova	537.603,00	569.146,00	652.057,00
5.	Prodaja zemljišta	3.472.735,00	2.659.542,00	14.479.440,00
6.	Zakup zemljišta	921.266,00	1.080.502,00	1.188.048,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	22.657.152,00	30.460.618,00	47.466.766,00
	Ukupno	64.263.141,00	61.327.887,00	92.207.362,00

Lokalne jedinice Dubrovačko-neretvanske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 2.935.254,00 kn u odnosu 2012., a u 2014. više za 30.879.475,00 kn u odnosu na 2013. U strukturi navedenih prihoda vrijednosno najznačajniji su prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, koji za 2014. čini 51,5 %, a odnose se na prihode od upravljanja i raspolaganja objektima kulturno-povijesne baštine. U ukupno ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem svih lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na koncu 2014., Grad Dubrovnik sudjeluje s 85,4 %, Grad Korčula sa 6,8 %, a druge lokalne jedinice sudjeluju sa 7,8 %.

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

Tablica 4

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske 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.	Dubrovačko-neretvanska županija	7	1 901	3	162	28 937
2.	Grad Dubrovnik	269	46 258	276	13 971	4 699 545
3.	Grad Korčula	75	11 429	18	854	425 454
4.	Grad Metković	13	11 061	2	151	114 277
5.	Grad Opuzen	9	2 325	7	235	175 487
6.	Grad Ploče	15	1 453	8	323	3 923 599
7.	Općina Blato	24	2 727	1	51	68 304
8.	Općina Dubrovačko primorje	2	105	1	32	93 737
9.	Općina Janjina	6	520	2	105	-
10.	Općina Konavle	21	6 080	39	1 432	142 748
11.	Općina Kula Norinska	3	499	0	0	599 588
12.	Općina Lastovo	14	1 473	17	1 153	1 798
13.	Općina Lumbarda	22	2 252	0	0	14 120
14.	Općina Mljet	24	1 378	1	30	10 000
15.	Općina Orebić	29	2 862	6	619	-
16.	Općina Pojezerje	9	1 244	0	0	359 014
17.	Općina Slivno	10	1 420	0	0	1 683
18.	Općina Smokvica	10	1 119	0	0	38 002
19.	Općina Ston	5	764	14	468	-
20.	Općina Trpanj	4	1 075	1	70	-
21.	Općina Vela Luka	65	3 309	3	128	33 805
22.	Općina Zračblje	4	175	0	0	0
23.	Općina Župa dubrovačka	61	2 777	4	126	129 036
	Ukupno	701	104 206	403	19 910	10 859 134

Općine Janjina, Orebić, Ston i Trpanj ne raspolažu podacima o površini zemljišta kojom bi trebali upravljati i raspolagati.

Dubrovačko-neretvanska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Dubrovačko-neretvanska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 9 272,00 km², od čega se na kopno odnosi 1 775,93 km², a na more 7 496,07 km². Obuhvaća pet gradova i 17 općina. Prema popisu stanovništva iz 2011., Županija ima 122 568 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 297.036.739,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 10.364.521,00 kn ili 3,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 152.906.763,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 144.129.976,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Dubrovačko-neretvanske županiji
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)	224.946,00	70.630.171,00	70.630.171,00
2.	Građevinski objekti	3.494.098,00	69.946.638,00	69.659.239,00
3.	Imovina u pripremi	7.009.837,00	5.805.866,00	6.984.635,00
4.	Druga imovina	2.842.801,00	4.767.359,00	5.632.718,00
	Ukupno	13.571.682,00	151.150.034,00	152.906.763,00

Vrijednost nefinancijske imovine Dubrovačko-neretvanske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 137.578.352,00 kn ili 1.013,7 %, a koncem 2014. veća je za 1.756.729,00 kn ili 1,2 %. u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine u 2013. najvećim dijelom se odnosi na zemljište u iznosu 70.405.225,00 kn i građevinske objekte u iznosu 66.452.540,00 kn, koje je Županija stekla na temelju ugovora o ustupanju nekretnina bez naknade od Opće bolnice Dubrovnik za realizaciju projekta Razvoj Sveučilišta u Dubrovniku.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 152.906.763,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje sa 46,2 %, građevinski objekti sa 45,5 %, imovina u pripremi sa 4,6 % i druga imovina s 3,7 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, stambene objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom se odnosi na izradu projektne dokumentacije za izgradnju srednje škole sa športskom dvoranom u Pločama, dvije osnovne škole sa športskom dvoranom u Metkoviću i projekta rekonstrukcije Doma zdravlja u Korčuli. Izrada projektne dokumentacije je u tijeku. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 143.331.025,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 786.570,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Dubrovačko-neretvanska županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 2.674.338,00 kn, odnosno za 2012. u iznosu 943.884,00 kn, za 2013. u iznosu 943.884,00 kn i za 2014. u iznosu 786.570,00 kn.

U tablici broj 6 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Dubrovačko-neretvanske županije.

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
te površina zemljišta Dubrovačko-neretvanske 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	4	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 257	1901	1 901
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	162	162	162
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	6 587	28 937	28 937

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 70.630.171,00 kn i građevinskih objekata (poslovni objekti, stambeni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 69.659.239,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se najvećim dijelom odnosi na zemljište površine 22 350 m² u iznosu 70.405.225,00 kn i poslovne objekte (zgrade kompleks Stara bolnica) u iznosu 65.913.317,00 kn, koje je Dubrovačko-neretvanska županija stekla 2013. na temelju ugovora o ustupanju nekretnina bez naknade od Opće bolnice Dubrovnik za realizaciju projekta Razvoj Sveučilišta u Dubrovniku.

Vrijednost nekretnina je evidentirana na temelju procjene ovlaštenog sudskog procjenitelja. Vrijednost drugih građevinskih objekata u iznosu 3.745.922,00 kn se odnosi na tri stana koja su Dubrovačko-neretvanskoj županiji pripala podjelom imovine bivše Općine Dubrovnik u iznosu 2.924.067,00 kn i ulaganja u dva spomen obilježja u iznosu 621.855,00 kn. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. U poslovnim knjigama nije procijenjena i evidentirana vrijednost poslovnih prostora smještenih u tri zgrade površine 1 188 m² koje Dubrovačko-neretvanska županija koristi kao uredske prostore za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

Prema Odluci Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1997., nije raspoređen poslovni prostor bivše Općine Dubrovnik koji koriste kao uredski prostor Dubrovačko-neretvanska županija i Grad Dubrovnik. Prema odredbi točke III navedene Odluke, poslovni prostor na kojem je bivša Općina Dubrovnik imala pravo korištenja, a koji služi kao uredski prostor rasporedit će se dopunskom odlukom, što do vremena obavljanja revizije nije učinjeno. Također nisu evidentirane (izvanbilančno) nekretnine Republike Hrvatske (poslovni prostor u zgradi u Dubrovniku, Vukovarska 16 za dva upravna odjela te poslovna zgrada u Opuzenu, Zrinsko-Frankopanska 1 za upravni odjel za ruralni razvoj i poljoprivredu). Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazivati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za jedan poslovni prostor i stan nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi. Vode se tri sudska spora vezana uz nekretnine. Predmet jednog spora je pogrešan upis vlasništva i fiducijalnog založnog prava radi osiguranja kredita na čestici zemljišta u Hodiljama, a predmet druga dva spora je utvrđivanje prava vlasništva na poslovnom prostoru u Cavtatu i stanu. Nekretnine su upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Županije, osim čestice zemljišta u Hodiljama, poslovnih prostora smještenih u tri zgrade koje Županija koristi kao uredske prostore te jednog poslovnog prostora u Cavtatu. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu međusobno usklađeni. Na nekretninama u vlasništvu Županije nije upisana hipoteka. Županija nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Županija koristi bez naknade nekretnine Republike Hrvatske i to: poslovne prostore u zgradi u Dubrovniku, Vukovarska 16 za dva upravna odjela te poslovnu zgradu u Opuzenu, Zrinsko-Frankopanska 1 za upravni odjel za ruralni razvoj i poljoprivredu. Imovina se koristi na temelju ugovora o ustupanju nekretnina na korištenje. Također, od Republike Hrvatske je zatražila na darovanje česticu zemljišta za izgradnju Turističke i ugostiteljske škole u Dubrovniku. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže pojedinačne vrijednosti nekretnina, ali ne sadrže naturalne izraze niti zbirnu vrijednost prema vrstama nekretnina. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine, odnosno poslovni prostori bivše Općine Dubrovnik i tuđi prostori koje Dubrovačko-neretvanska županija koristi kao uredske prostore. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Dubrovačko-neretvanska županija 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 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. Dubrovačko-neretvanska županija nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Dubrovačko-neretvanska županija 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige te poduzeti aktivnosti za raspodjelu poslovnog prostora bivše Općine Dubrovnik koji koriste kao uredski prostor Županija i Grad Dubrovnik. Također, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza provoditi u skladu s propisima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Županije na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Dubrovačko-neretvanska županija je početkom 2011. donijela i objavila u službenom glasilu Odluku o raspolaganju, upravljanju i korištenju nekretninama, kojom je uredila način, uvjete i postupak raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama. Odluku o raspolaganju, upravljanju i korištenju nekretninama donosi župan, odnosno županijska skupština ovisno o vrijednosti nekretnine. Raspolaganje nekretninama smatra se kupnja, prodaja, zakup, najam, osnivanje prava građenja, prava služnosti, prava stvarnog tereta i drugi načini raspolaganja u skladu s posebnim propisima. Nekretnine u vlasništvu Županije se mogu otuđiti odnosno prodati ili s njima na drugi način raspolagati samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada pravo vlasništva stječe Republika Hrvatska, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pri prodaji dijela čestice zemljišta potrebnog za formiranje građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, kada se nekretninama može raspolagati bez provođenja javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Poslovni prostor u vlasništvu Županije daje se u zakup javnim natječajem na određeno vrijeme u skladu s namjenom prostora uz tržišnu cijenu koju je utvrdila Porezna uprava ili ovlaštenu sudski procjenitelj. Stan u vlasništvu Županije daje se u najam na određeno vrijeme javnim natječajem uz tržišnu cijenu koju je utvrdila Porezna uprava, odnosno ovlaštenu sudski procjenitelj. Osobe koje koriste stanove u vlasništvu Županije bez valjanog pravnog osnova, obvezne su županiji nadoknaditi korist koju su imale i imaju od uporabe stanova. Posebnom odlukom, jednom godišnje, a najkasnije do 1. travnja tekuće godine, odredit će se naknada za uporabu stanova bez pravne osnove. Navedena odluka nije donesena. Odlukom o raspolaganju, upravljanju i korištenju nekretninama nije uređeno davanje nekretnina na korištenje proračunskim korisnicima i trgovačkim društvima u vlasništvu županije te proračunskim korisnicima državnog proračuna. Također nisu utvrđeni kriteriji i mjerila na temelju kojih se nekretnine mogu dati na korištenje bez naknade te tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnih prostora i stanova, odnosno koriste li se poslovni prostori i stanovi u skladu sa zaključenim ugovorima.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (župana, županijske skupštine i javnosti) nije propisano internim aktom, ali izvješće župana upućeno županijskoj skupštini sadrže pojedine podatke o raspolaganju nekretninama. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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

Također se predlaže odlukom o raspolaganju, upravljanju i korištenju nekretninama urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom, utvrditi kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom bez naknade te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Donošenjem navedenih dokumenata Dubrovačko-neretvanska županija bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Dubrovačko-neretvanska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 901 m², tri stana površine 162 m² i zemljištem površine 28 937 m². Županija nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Dubrovačko-neretvanska županija je davala u zakup poslovne prostore i na korištenje bez naknade. Također je uzimala u zakup poslovne prostore U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.674.338,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 109.649,00 kn. Na koncu 2014. Dubrovačko-neretvanska županija je koristila jedan poslovni prostor površine 79 m² za potrebe upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju. Prije uzimanja u zakup navedenog poslovnog prostora nije obavljena analiza kojom bi se utvrdilo može li se djelatnost zbog koje se uzima u zakup nekretnina obavljati koristeći postojeće nekretnine Dubrovačko-neretvanske županije.

Koncem 2014. Županija je upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 1 901 m², od čega za županijske urede koristi poslovne prostore u tri zgrade površine 1 188 m², jedan poslovni prostor površine 89 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu županije bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 514 m² koristi proračunski korisnik županije bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 41 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 69 m² dan je u zakup putem javnog natječaja.

Od 2012. do konca listopada 2014. u zakupu je bio jedan poslovni prostor površine 69 m². Prostor je dan u zakup u ranijim godinama na temelju javnog natječaja na rok od pet godina uz mjesečnu zakupninu 78.657,00 kn. U skladu s odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, sa sadašnjim zakupnikom koji je u potpunosti izvršavao obveze, u prosincu 2012. je zaključen ugovor o zakupu na rok od tri godine. Zakupnik je u listopadu 2014. otkazao ugovor o zakupu. Koncem 2014. objavljen je javni natječaj za zakup navedenog poslovnog prostora, donesena odluka o prihvaćanju ponude, te je u veljači 2015. zaključen ugovor o zakupu na rok od pet godina s početkom korištenja od 1. ožujka 2015. uz mjesečnu zakupninu 100.100,00 kn.

Koncem 2014. Dubrovačko-neretvanska županija je upravljala i raspolagala s tri stana površine 162 m², od koji se dva stana površine 106 m² koriste bespravno, a jedan stan površine 56 m² se ne koristi.

Navedene stanove Županija je stekla podjelom imovine bivše Općine Dubrovnik. Županija je u više navrata pokušala riješiti pitanje bespravnog korištenja dva stana (razgovori sa stanarima, pozivi za iskazivanje interesa za otkup stanova, natječaji za prodaju). S obzirom da stanove koriste osobe slabijeg imovinskog stanja, a jedan korisnik je i invalid Domovinskog rata prodaja putem natječaja i prema tržišnim uvjetima nije realizirana. Stan površine 56 m² koji se ne koristi bio je u veoma lošem stanju i nije bio pogodan za stanovanje. Županija je tijekom 2010. i 2012. pokušala prodati navedeni stan, ali bezuspješno. U 2013. je planirano uređenje stana radi prodaje, zakupa ili mogućeg korištenja za vlastite potrebe. Uređenje stana je realizirano početkom 2014. za što je utrošeno 290.911,00 kn. Do vremena obavljanja revizije stan nije stavljen u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Županija upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja navedenim nekretninama. Predlaže se poduzeti aktivnost za rješavanje statusa bespravnog korištenja dva stana, odnosno dati ih u zakup ili prodati u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama, a stan za čije su uređenje u 2014. uložena znatna financijska sredstva staviti u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, prodaja, korištenje za vlastite potrebe). Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima prije uzimanja u zakup nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Dubrovačko-neretvanske županije.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Dubrovačko-neretvanska županija je imala 133 zaposlenika (114 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i 16 na osposobljavanju bez radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom, odnosno vođenje evidencija o imovini, priprema prijedloga akata i izrada mjera za upravljanje imovinom, obavljaju se u okviru Službe za zajedničke poslove. Određena je zaposlenica za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, ovlasti i nadležnosti osoba koje obavljaju navedene poslove.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Dubrovačko-neretvanska županija je ustrojila jedinicu unutarnje revizije u okviru Upravnog odjela za poslove župana i županijske skupštine. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

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

Grad Dubrovnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Dubrovnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Grada je 143,38 km² i obuhvaća 32 naselja sa 42 615 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosi 6.103.301.393,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 430.749.109,00 kn ili 7,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.629.814.209,00 kn ili 92,2 % i financijsku imovinu u iznosu 473.487.184,00 kn ili 7,8 %.

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

Tablica broj 7

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	4.142.397.186,00	4.117.312.713,00	4.165.265.170,00
2.	Građevinski objekti	1.065.700.383,00	1.082.007.618,00	1.419.069.130,00
3.	Imovina u pripremi	30.923.700,00	28.972.535,00	32.191.289,00
4.	Druga imovina	16.371.671,00	14.289.708,00	13.288.620,00
	Ukupno	5.255.392.940,00	5.242.582.574,00	5.629.814.209,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. je manja za 12.810.366,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. je veća za 387.231.635,00 kn ili 7,4 % u odnosu na 2013. Najveće povećanje vrijednosti imovine je iskazano na cestama u iznosu 341.856.181,00 kn, koje je nastalo kao rezultat ulaganja u ceste tijekom godine te većim dijelom radi evidentiranja vrijednosti cesta prenesenih u vlasništvo Grada Dubrovnika na temelju Odluke o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste (Narodne novine 44/12), prema kojoj je Gradu Dubrovniku pripalo 56,81 km cesta, a čija vrijednost na koncu 2014. iznosi 329.587.665,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 5.629.814.209,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje sa 74,0 %, građevinski objekti s 25,2 %, imovina u pripremi s 0,6 % i druga imovina s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi se najvećim dijelom odnosi na izgradnju i rekonstrukciju cesta na gradskom raskrižju u iznosu 25.636.714,00 kn. Druga imovina u pripremi se odnosi na izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju ex hotela Stadion 2.543.784,00 kn, rekonstrukciju i izgradnju sportsko rekreacijskih objekata 2.467.284,00 kn, za izgradnju prihvatilišta za životinje 880.454,00 kn te za poslovne objekte 304.015,00 kn i stambene objekte u iznosu 359.038,00 kn. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela, nematerijalnu imovinu te na plemenite metale i ostale pohranjene vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 401.698.227,00 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 te davanja na korištenje objekata kulturno-povijesne baštine) ostvareni su u iznosu 78.764.719,00 kn, što čini 19,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	20.967.225,00	21.010.469,00	22.162.556,00
2.	Prodaja stanova	41.606,00	100.298,00	21.333,00
3.	Najam stanova	459.183,00	491.200,00	526.147,00
4.	Prodaja zemljišta	272.502,00	1.570.100,00	8.100.734,00
5.	Zakup zemljišta	775.444,00	800.625,00	881.453,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima – objektima kulturno-povijesne baštine	22.122.774,00	30.043.663,00	47.072.496,00
	Ukupno	44.638.734,00	54.016.355,00	78.764.719,00

Grad Dubrovnik je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 177.419.808,00 kn. Navedeni prihodi u promatranom razdoblju imaju trend rasta te su u 2013. viši za 9.377.621,00 kn ili 21,0 % u odnosu na 2012., a u 2014. su viši za 24.748.364,00 kn ili 45,8 % u odnosu na 2013. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2014., vrijednosno najznačajniji su prihodi ostvareni od raspolaganja objektima kulturno-povijesne baštine, koji sudjeluju s 59,8 %. Potom slijede prihodi od zakupa poslovnih prostora s 28,1 %, od prodaje zemljišta s 10,3 %, od zakupa zemljišta s 1,1 % te prihodi od najma stanova s 0,7 %.

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

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Dubrovnika 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	268	268	269
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	-	-	46 258
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	291	284	276
2.	Površina stanova u m ²	-	-	13 971
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	4 703 010	4 698 410	4 699 545

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 Dubrovnika koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 4.165.265.170,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 1.419.069.130,00 kn.

Tijekom 2011. u poslovnim knjigama su evidentirana zemljišta koja su pripala Gradu Dubrovniku prema Odluci Vlade Republike Hrvatske iz 1997., kojom je raspoređena imovina bivše Općine Dubrovnik. Koncem 2014. u poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.165.265.170,00 kn, površine 4 699 545 m², prema dostavljenim podacima iz evidencija koje vodi Upravni odjel za gospodarenje nekretninama. Vrijednost je procijenjena internom procjenom navedenog upravnog odjela, ovisno o namjeni, položaju, obliku i površini zemljišta, dok za kupljena zemljišta vrijednost je evidentirana na temelju zaključenih kupoprodajnih ugovora. U poslovnim knjigama na računu ostala zemljišta, evidentirana je ukupna vrijednost zemljišta, a za svaku česticu zemljišta je navedena katastarska općina, površina i vrijednost. Međutim, podaci o zemljištu nisu potpuni, jer u vrijednost zemljišta nije uključeno više čestica zemljišta na području grada Dubrovnika (dio k.o. Gruž i dio k. o. Dubrovnik) za koje se ne mogu utvrditi točne površine s obzirom na različite podatke o površinama zemljišta u staroj izmjeri (u vlasničkim dokumentima) i novoj izmjeri (u katastru), čije usklađivanje zahtjeva izradu dodatne dokumentacije za što je potreban duži vremenski period i značajna financijska sredstva. Vrijednost navedenih zemljišta nije procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama.

Koncem 2014., u poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 1.419.069.130,00 kn, a odnosi se na nabave i ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Grada Dubrovnika kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama građevinski objekti se vode po vrsti, količini i vrijednosti, a vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte 749.575.966,00 kn, ceste i ostale prometne objekte 421.427.252,00 kn, kulturno-povijesne i druge spomenike 133.485.150,00 kn, stambene objekte 93.399.175,00 kn, sportske objekte 10.456.438,00 kn, javnu rasvjetu i energetske objekte 3.607.221,00 kn te na ostale građevinske objekte 7.117.928,00 kn.

Međutim, vrijednost građevinskih objekata nije potpuna i cjelovita jer u poslovnim knjigama nije procijenjena i evidentirana vrijednost pojedinih objekata kulturno-povijesne baštine koji su u vlasništvu Grada Dubrovnika, od kojih je većina dana na korištenje ustanovama u kulturi u vlasništvu Grada ili drugim pravnim osobama (prostor muzeja Rupe, Knežev dvor, poslovni prostor Pomorskog muzeja tvrđave Sv. Ivan, Gradske zidine, kazalište, kino dvorane, zgrada doma Maslina). Također, u poslovnim knjigama nije izvanbilančno evidentirana vrijednost poslovne zgrade, odnosno uredski prostor u zgradi gdje je smješten ured gradonačelnika, s obzirom da se radi o prostoru bivše Općine Dubrovnik koji se prema Odluci Vlade Republike Hrvatske iz listopada 1997., trebao dopunskom odlukom rasporediti između Grada Dubrovnika i Dubrovačko neretvanske županije, što do vremena obavljanja revizije nije učinjeno. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost ulaganja u građevinske objekte i objekte kulturno-povijesne baštine, koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi u vlasništvu Grada ili drugim pravnim osobama. Evidentirana vrijednost nerazvrstanih cesta i javne rasvjete se odnosi na ulaganja koja su obavljena od 2012. do 2014 i u ranijim godinama, dok vrijednost svih nerazvrstanih cesta i javne rasvjete na području grada nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nije evidentirana ni vrijednost gradskih i mjesnih groblja.

Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Za pojedine nekretnine (poslovne zgrade, zemljište, nerazvrstane ceste, groblja, športske objekte) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, za pojedine nekretnine (većinom za stanove i poslovne prostore) se vode postupci povrata bivšim vlasnicima, a za pojedine se vode sudski sporovi (više od 50 sudskih sporova, većinom za zemljište). Za dio poslovnih zgrada, nerazvrstanih cesta i drugih građevinskih objekata stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova, koji u pravilu traju dulje od pet godina.

Grad nije donio plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Grad Dubrovnik je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio prijavu na Projekt 100, odnosno iskazao interes za kupnju Ville Čingrije po pravu prvokupa. Također, od Republike Hrvatske je zatražio zemljišne čestice na dvije lokacije, a koje bi se koristile za poticanu stanogradnju i izgradnju prometnice. Zahtjev za zemljište namijenjeno poticajnoj stanogradnji je odbijen, odnosno zemljište je Grad kupio na temelju ugovora, a na drugi zahtjev odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina su utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama, te je povjerenstvo za popis predložilo da se u poslovne knjige evidentiraju dva objekta kulturno-povijesne baštine i jedan stan te da se isknjiže dva stana, jer su na temelju rješenja Ureda državne uprave Dubrovačko-neretvanske županije vraćena ranijim vlasnicima. U popisnim listama podaci o popisu nekretnina sadrže naturalne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti niti zbirnu vrijednost po svim pojavnim oblicima (građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovni prostori, objekti kulturno-povijesne baštine, spomenici, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, sportski objekti, groblja i drugo). Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, groblja, sportski objekti te tuđe nekretnine koje Grad koristi za svoje potrebe. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad je ustrojio pomoćne evidencije nekretnina, koje se vode po pojedinim upravnim odjelima, ovisno o djelokrugu rada odjela i namjeni imovine. Evidencije za zemljište, uredske i poslovne objekte, objekte kulturno-povijesne baštine i stanove vodi Upravni odjel za gospodarenje nekretninama.

U pomoćnim evidencijama, zemljište nije klasificirano prema vrsti (poljoprivredno, izgrađeno građevinsko, neizgrađeno građevinsko) i uporabnim kategorijama (namjeni), tako da ne postoje podaci o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga Grada Dubrovnika. Također, nije vidljivo kolika je površina izgrađenog građevinskog zemljišta i na koje se objekte odnosi (primjerice na poslovne zgrade, stambene zgrade, objekte kulturno-povijesne baštine, ceste, groblja, sportske objekte, spomenike i slično) te kolika je površina neizgrađenog građevinskog zemljišta i njegova namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji. Poslovni prostori su klasificirani prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, ustanova, trgovačkih društava, za davanje u zakup). Evidencije se vode u elektroničkom obliku i sadrže podatke o vlasništvu (broj zemljišno knjižne čestice, broj zemljišnoknjižnog uloška, naziv katastarske općine, površina zemljišta ili objekta, vrsta imovine, lokacija, vlasništvo, status aktivnosti, podaci o teretima), o posjedu (broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površina iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana, adresa) i ortofoto kartu za svaku pojedinu nekretninu. Evidencijama nisu obuhvaćene svi podaci i informacije propisane odredbom članka 16. Uredbe o registru državne imovine, odnosno evidencije ne sadrže podatke o prostorno-planskoj namjeni nekretnine, o korisniku nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine te podatak o sudskim sporovima. Baza podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina na području grada je ustrojena prema odredbama Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina. Na nekretninama u vlasništvu Grada nije upisana hipoteka.

Evidencije o nerazvrstanim cestama vodi Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte, prema kojima je duljina nerazvrstanih cesta u naseljima na području grada Dubrovnika je 250,00 km, međutim jedinstvena baza podataka o nerazvrstanim cestama nije potpuna i cjelovita. Za većinu cesta nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, a stvarno stanje nerazvrstanih cesta nije istovjetno katastarskim česticama navedenim u katastarskom planu.

Evidencije o javnoj rasvjeti i grobljima vodi Upravni odjel za komunalne djelatnosti i mjesnu samoupravu. Evidencije o broju rasvjetnih tijela javne rasvjete nisu potpuni, te je za 2015. planirana izrada energetskog pregleda javne rasvjete na području grada i svih naselja na temelju koje će se utvrditi točan broj rasvjetnih tijela te ustrojiti evidencija i procijeniti vrijednost.

Groblja su na temelju odluke gradskog vijeća i zaključenog ugovora, dana na upravljanje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada, koje je dužno samostalno ili u dogovoru s bratstvom (udruga građana), gradskim kotarom ili mjesnim odborom organizirati funkcioniranje i uređenje za pet gradskih i 27 mjesnih groblja. Za većinu groblja nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, odnosno zemljište na kojima su sagrađena je u vlasništvu fizičkih osoba ili Dubrovačke biskupije, a grobljima već dugi niz godina upravljaju bratstva pojedinih župa. Prema odredbama Zakona o grobljima, groblja su komunalni objekti u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalaze.

Podaci o nekretninama u pomoćnim evidencijama i poslovnim knjigama se u cijelosti ne podudaraju, a s obzirom da Upravni odjel za proračun, financije i naplatu i upravni odjeli koji vode evidencije o nekretninama, nisu međusobno elektronički povezani, usporedba podataka je otežana.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Dubrovnik upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama te poduzeti aktivnosti za raspodjelu poslovnog prostora bivše Općine Dubrovnik koji koriste kao uredski prostor Grad Dubrovnik i Županija. Također, predlaže se vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Dubrovnika koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi i drugim pravnim osobama, evidentirati u poslovnim knjigama Grada. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. 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 Grad Dubrovnik 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u upravnim odjelima i poslovnim knjigama. 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Donesen je strateški plan Grada Dubrovnika za razdoblje 2014.-2016., u kojem se navode opći razvojni ciljevi koji se planiraju ostvariti, a koji između ostalog uključuju i ulaganja u poslovne prostore, u očuvanje i održivo korištenje kulturne i prirodne baštine, u prometnu infrastrukturu, športske objekte i groblja. Međutim, Grad Dubrovnik nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kao ni godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Dubrovnik je donio i objavio u službenom glasilu i na mrežnoj stranici više akata kojim je uredio način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. U 1998. je donesena Odluka o gospodarenju nekretninama i Odluka o najmu stanova, 1997. je donesena Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja, a 2012. je donesena Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o gospodarenju nekretninama je uređen način stjecanja i otuđenja nekretnina, osnivanje prava služnosti, zasnivanje založnog prava, zakup zemljišta, korištenje nekretnina bez naknade i zasnivanje poslovne suradnje na nekretninama. Odlukom je uređen način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretnine se mogu otuđiti, odnosno prodati ili zamijeniti na temelju javnog nadmetanja ili izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti. Nekretnine se mogu prodati izravnom pogodbom samo kada se radi o posebnim državnim interesima, odnosno kada je kupac Republika Hrvatska ili pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske i kada je to zakonom dopušteno. Nekretnine se mogu stjecati kupnjom ili zamjenom nekretnina prihvaćanjem ponude prodavatelja, sudjelovanjem u javnom nadmetanju ili izravnom pogodbom, a zaključak o stjecanju nekretnina donosi gradsko poglavarstvo razmatrajući posebne interese Grada i tržišnu vrijednost nekretnine. Prema navedenoj odluci Grad može dati nekretnine na korištenje bez plaćanja naknade pravnim osobama čija je djelatnost neprofitabilna ili je od općeg interesa, a zaključak o davanju nekretnine na korištenje bez plaćanja naknade donosi zakonski predstavnik procjenjujući i utvrđujući opći interes. Navedena odluka nije usklađena s odredbom članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojoj se poslovni prostor može dati u zakup na temelju ugovora o zakupu bez provedenog javnog natječaja, kada ga sklapaju međusobno lokalne jedinice i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu lokalne jedinice, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Međusobna prava i obveze Grada i korisnika nekretnine bez naknade, uređuju se ugovorom koji se zaključuje na vrijeme od pet godina. Iznimno Gradsko vijeće može dati nekretnine na korištenje bez naknade na rok duži od pet godina ili na neodređeno vrijeme ako ocijeni da za to ima opravdanih razloga. Odlukom nisu utvrđeni kriteriji i mjerila na temelju kojih se nekretnine mogu dati na korištenje bez naknade, kao ni koji su opravdani razlozi za davanje nekretnina na korištenje na rok duži od pet godina ili na neodređeno vrijeme. Odlukom o gospodarenju nekretninama nije posebno uređen način raspolaganja i upravljanja objektima kulturno-povijesne baštine u vlasništvu Grada.

Odlukom o najmu stanova i Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja, uređuju se uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova, sadržaj ugovora te prava i obveze i plaćanja najamnine. Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam ima svaki punoljetni hrvatski državljanin s prebivalištem na području grada s tim da nije najmprimac drugog stan ili vlasnik ili suvlasnik useljive kuće ili stana na području Republike Hrvatske.

Stanovi se daju u najam javnim natječajem, a iznimno se mogu dati bez provedenog javnog natječaja i mimo utvrđenih mjerila, na temelju odluke zakonskog predstavnika osobama od posebnog značaja za Grad Dubrovnik, vodeći računa o njihovom doprinosu razvitku Grada. Utvrđena su mjerila za davanje stanova u najam (dužina prebivanja na području grada, sudjelovanje u Domovinskom ratu, radni staž na području grada, broj članova obiteljskog kućanstva, stručna sprema, a za socijalno ugrožene osobe ukupna primanja po članu kućanstva, samohrani roditelji, stupanj invalidnosti, korisnik socijalne skrbi i drugo). Stanovi se daju u najam na neodređeno vrijeme, a socijalno ugroženim osobama i slabijeg imovnog stanja se daju na vrijeme od jedne godine. Ukoliko za vrijeme korištenja stana nastanu promjene kod najmoprimca vezano uz pojedina mjerila, dužan je o tome izvijestiti Grad. Za nadzor korištenja stambenim prostorom je zadužen Upravni odjel za gospodarenje nekretninama.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika te kupoprodaja poslovnog prostora. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na određeni rok u trajanju od pet godina. Poslovnim prostorom upravlja gradonačelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava svoje obveze prema Gradu Dubrovniku. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje gradsko vijeće dvotrećinskom većinom. Poslovni prostori se prodaju po tržišnoj vrijednosti. Plaćanje se može ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom na 20 godina uz kamatnu stopu od 4,0 % s tim da se mjesečni obrok vezuje za vrijednost EUR-a i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Odluku o kupoprodaji donosi gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, gradskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, ali izvješće o radu Upravnog odjela za gospodarenje nekretninama i izvješće gradonačelnika upućeno gradskom vijeću sadrže pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 mogućnosti Grada Dubrovnika 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, predlaže se Odluku o gospodarenju nekretninama uskladiti s propisima te internim aktima o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama kao i način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Dubrovnik je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 269 poslovnih prostora površine 46 258 m², 276 stanova površine 13 971 m² i sa zemljištem površine 4 699 545 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. Grad Dubrovnik je davao poslovne prostore u zakup uz plaćanje zakupnine i na korištenje bez naknade, prodavao i davao stanove u najam, prodavao, kupovao i davao u zakup zemljište te raspolagao objektima kulturno-povijesne baštine. Na koncu 2014. Grad je koristio četiri tuđa poslovna prostora i to dva za potrebe gradskih kotara, jedan za zdravstvenu ambulantu, jednu garažu te dva manja zemljišta.

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 64.140.250,00 kn, najma stanova u iznosu 1.476.530,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 2.457.522,00 kn, prodaje stanova u iznosu 163.237,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 9.943.336,00 kn te od raspolaganja pojedinim objektima kulturno-povijesne baštine (gradske zidine, muzeji i galerije) u iznosu 99.238.933,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 386.960,00 kn, zakup zemljišta u iznosu 252.700,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 11.224.111,00 kn.

Prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina, nije izrađena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine, obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. Također, prije prodaje nekretnina, nije obavljena analiza kojom bi se utvrdili razlozi zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno ekonomska opravdanost prodaje nekretnina.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora u 2014. su ostvareni u iznosu 22.162.556,00 kn, što je za 1.152.087,00 kn ili 5,5 % više u odnosu na prethodnu godinu. Koncem 2014. Grad Dubrovnik je imao 269 poslovnih prostora površine 46 258 m², od čega se za gradske urede koristi 20 poslovnih prostora površine 2 573 m². U površinu uredskog prostora nije uključen uredski prostor u zgradi, gdje je smješten ured gradonačelnika.

Na temelju Odluke o gospodarenju nekretninama, 90 poslovnih prostora površine 30 058 m² je dano na korištenje pravnim osobama bez plaćanja naknade, odnosno zakupnine, a čija djelatnost je neprofitabilna ili je od općeg interesa. Ustanove u kulturi u vlasništvu Grada koriste 25 prostora površine 16 292 m², dva prostora površine 159 m² koriste dječji vrtići, četiri prostora površine 7 353 m² koriste sportske organizacije, pet prostora površine 1 552 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, dva prostora površine 298 m² koristi vatrogastvo, 39 poslovnih prostora površine 1 370 m² koriste udruge, tri prostora površine 449 m² koriste zdravstvene ambulante, devet manjih prostora površine 322 m² koriste razne organizacije od javnog interesa, a jedan prostor površine 3 250 m² na temelju ugovora koristi proračunski korisnik državnog proračuna javna ustanova socijalne skrbi, odnosno Dom za djecu i mlađe punoljetne osobe Maslina.

Poslovni prostori koje koriste udruge (39 prostora), dani su na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja naknade, na temelju odluka gradonačelnika, odnosno gradskog poglavarstva u ranijim godinama. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbi članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata se provodi 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 Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, 143 poslovna prostora površine 10 390 m² su dana u zakup uz plaćanje zakupnine, od čega je 135 poslovnih prostora površine 10 120 m² dano u zakup subjektima (fizičkim i pravnim osobama) za obavljanje različitih djelatnosti i osam prostora površine 270 m² političkim strankama. Na koncu 2014., u zakup nije dano 16 prostora površine 1 823 m², jer su zakupoprimci otkazali zakup te je u 2015. za iznajmljivanje navedenih poslovnih prostora ponovno objavljen javni natječaj. Na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i zaključaka gradonačelnika, tijekom 2012. su objavljena dva javna natječaja za davanje u zakup deset poslovnih prostora, tijekom 2013. su objavljena tri za davanje u zakup 14 poslovnih prostora, a tijekom 2014. su objavljena tri javna natječaja za davanje u zakup šest poslovnih prostora. Natječaji za davanje u zakup poslovnih prostora provode se kontinuirano. Na temelju provedenih javnih natječaja u 2012. je zaključeno osam ugovora, u 2013. i 2014. po četiri ugovora. Ugovori su zaključeni prema uvjetima iz natječaja i na vrijeme od tri do pet godina. Za plaćanje zakupnine su osigurani instrumenti plaćanja. Također, na temelju odredbi članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, tijekom 2012. je zaključeno 64 ugovora o zakupu poslovnog prostora sa dosadašnjim zakupcima koji u potpunosti izvršavaju svoje obveze, tijekom 2013. je zaključeno 36 ugovora, a 2014. je zaključeno 23 ugovora. Ugovori sa dosadašnjim zakupcima su zaključeni na vrijeme od tri do pet godina.

Prihodi od najma stanova su ostvareni za 2014. u iznosu 526.147,00 kn. Rashodi vezani uz stanove su ostvareni u iznosu 371.984,00 kn, a odnose se na plaćanje pričuve za stanove u iznosu 267.895,00 kn i održavanje stanova u iznosu 104.089,00 kn. Koncem 2014. Grad Dubrovnik je imao 276 stanova ukupne površine 13 971 m², od čega je 153 stanova bilo konfiscirano i nacionalizirano te su u postupku povrata bivšim vlasnicima na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Od 276 stana 123 su dana u najmu na temelju zaključenih ugovora o najmu za koju najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu, jedan stan je dan u najam uz slobodno ugovorenu najamninu, 74 stana se koristi na temelju ugovora o čuvanju na određeno vrijeme, šest stanova se koristi do donošenja sudske presude, 33 stana se bespravno koristi, a 39 stanova se ne koristi (12 stanova u vlasništvu i 27 konfisciranih i nacionaliziranih stanova koji su u postupku povrata bivšim vlasnicima ili su u devastiranom stanju). Zaštićeni najmoprimci na neodređeno vrijeme su stekli pravo na korištenje stana na temelju Zakona o najmu stanova kao raniji nositelji stanarskog prava (76 stanova je u vlasništvu, a 47 konfiscirana i nacionalizirana). Zaštićeni najmoprimci na određeno vrijeme koriste stan na temelju provedenog postupka u skladu s Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja. Ugovori o najmu su zaključeni na rok od jedne godine i automatizmom se obnavljaju, s tim da najmoprimci ne dostavljaju dokumentaciju iz koje bi se utvrdilo je su li se uvjeti na temelju kojih je dan stan na korištenje izmijenili (stjecanje vlasništva na nekretninama, broj članova kućanstva, primanja po članu kućanstva i druga mjerila propisana navedenom Odlukom).

Stanovi na čuvanje su dani u ranijim godinama i dijelom od 2012. do 2014. na temelju odluke zakonskog predstavnika Grada Dubrovnika i zaključenog ugovora o čuvanju (22 stana u vlasništvu, a 52 konfiscirana i nacionalizirana), a dani su na određeni rok od jedne godine, s tim da se ugovori automatizmom produžuju dok korisnici ne riješe svoje stambeno pitanje. Korisnici plaćaju naknadu u visini zaštićene najamnine, a jedan korisnik plaća slobodno ugovorenu najamninu. Stanovi na čuvanje su dani Hrvatskim vojnim invalidima, Hrvatskim braniteljima, osobama sa socijalne liste, osobama čiji stan je uništen u požaru te u jednom slučaju istaknutom sportašu. Navedeni oblik korištenja stanova nije propisan odredbama Zakona o najmu stanova, niti je Grad Dubrovnik internim aktom, Odlukom o najmu stanova, uredio ovaj oblik raspolaganja stanovima.

Značajan broj stanova se koristi bespravno (13 u vlasništvu i 24 konfisciranih i nacionaliziranih). Grad pokreće sudske postupke za iseljenje bespravnih korisnika za stanove u vlasništvu, koji u pravilu dugo traju, međutim i nakon dobivenih presuda iseljenja bespravnih korisnika se teško provode.

Državni ured za reviziju je u financijskim revizijama obavljenim za 2013. u pojedinim kulturnim ustanovama proračunskim korisnicima Grada Dubrovnika, utvrdio da su značajna sredstva utrošena za plaćanje zakupnina uredskih i skladišnih prostora te za najam stanova za potrebe smještaja gostujućih umjetnika. Tako su u 2013., Dubrovački muzeji platili godišnju najamninu za uredski i skladišni prostor u iznosu 689.112,00 kn, a Kazalište Marina Držića za najam uredskog prostora i stanova 415.763,00 kn, dok u isto vrijeme, Grad Dubrovnik kao osnivač ustanova u kulturi raspolaže s poslovnim prostorima i stanovima značajne površine od kojih pojedini nisu iznajmljeni ili se bespravno koriste.

Prihodi od prodaje zemljišta u 2012. su ostvareni u iznosu 272.502,00 kn, a odnose se prodaju četiri manja zemljišta površine 432 m². U 2013. su ostvareni u iznosu 1.570.100,00 kn, a odnose se na prodaju više čestica zemljišta ukupne površine 342 m². Prihodi od prodaje zemljišta u 2014. su ostvareni u iznosu 8.100.734,00 kn, a vrijednosno najznačajniji iznos se odnosi uplatu trgovačkog društva kojem je na temelju zaključenog ugovora o kupoprodaji u srpnju 2014. prodano zemljište površine 4 014 m² za izgradnju trgovačkog objekta s garažom u vrijednosti 10.667.800,00 kn, uz plaćanje u šest obroka, s tim da posljednji obrok dospijeva u prosincu 2014. Tijekom godine trgovačko društvo je platilo jamčevinu i četiri obroka u iznosu 7.823.053,00 kn te zatezne kamate u iznosu 211.680,00 kn. Preostala dva obroka u iznosu 2.844.747,00 kn su plaćena u 2015. Prodaje zemljišta su obavljene na propisan način i u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama.

Odluke o prodaji manjih čestica zemljišta je donio gradonačelnik, dok za prodaju vrijednosno značajnijeg zemljišta odluku je donijelo gradsko vijeće, a prodaja je obavljena na temelju javnog natječaja. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja je donijelo gradsko vijeće nakon čega je zaključen kupoprodajni ugovor kojeg je potpisao gradonačelnik. Početnu cijenu je odredio ovlašteni sudski vještak.

U 2012. rashodi za nabavu zemljišta iznose 6.411.672,00 kn. Vrijednosno značajniji rashodi se odnose na nabavu zemljišta površine 89 931 m² na Osojniku u iznosu 6.407.512,00 kn za komunalnu namjenu, zemljišta površine 511 m² u Orašcu u iznosu 214.620,00 kn za odvodnju otpadnih voda te zemljišta površine 342 m² u Mokošici u iznosu 304.796,00 kn za izgradnju pristupne ceste stambene zgrade iz programa poticajne stanogradnje. U 2013. rashodi za nabavu zemljišta iznose 4.417.416,00 kn, a odnose na plaćanja po zaključenim ugovorima iz prethodnih godina u iznosu 3.416.757,00 kn te na nabavu zemljišta površine 782 m² za izgradnju parkirališta i garaže u na području Gruža u iznosu 1.000.659,00 kn. U 2014. rashodi za nabavu zemljišta iznose 395.023,00 kn, a odnose na nabavu zemljišta manjih površina za potrebe uređenja cesta. Koncem godine je zaključen ugovor o kupnji zemljišta površine 1 514 m² na prigradskom području (Prijevor) u iznosu 5.000.000,00 kn za komunalne djelatnosti, čije plaćanje dopijeva u 2015. Nabave zemljišta su obavljene u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama. Kupoprodajne cijene zemljišta su utvrđene prema procijeni sudskog vještaka za graditeljstvo, a odluku o kupnji vrijednosno značajnijeg zemljišta je donijelo gradsko vijeće, kojom je određena i namjena zemljišta. Plaćanje je ugovoreno jednokratno ili u više obroka.

Prihodi od raspolaganja pojedinim objektima kulturno-povijesne baštine u 2014. su ostvareni u iznosu 47.072.496,00 kn, što je za 17.028.833,00 kn ili 56,7% više u odnosu na prethodnu godinu. Odnose se na prihode od ulaznica na gradske zidine u iznosu 30.622.435,00 kn, od ulaznica u muzeje i galerije u iznosu 10.012.063,00 kn te od korištenja dubrovačke kartice u iznosu 6.437.998,00 kn koji su vezani uz ulaznice na gradske zidine, muzeje i galerije. Ovako značajni rast prihoda od raspolaganja pojedinim objektima kulturno-povijesne baštine je nastao najvećim dijelom zbog toga što su na temelju Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Dubrovnika za 2014. u prihode Grada uključeni i prihodi od ulaznica koje ostvaruju četiri ustanove u kulturi (proračunski korisnici muzejsko-galerijske djelatnosti).

Gradske zidine su kulturno dobro u vlasništvu Grada Dubrovnika, koji je prema propisima odgovoran za zaštitu i očuvanje gradskih zidina te za određivanje mjera zaštite i nadzora nad njihovim provođenjem. Prihodi od ulaznica za gradske zidine se ostvaruju na temelju ugovora o održavanju i korištenju gradskih zidina zaključenog između Grada Dubrovnika i udruge građana Društvo prijatelja dubrovačke starine, u studenome 1998. i dodacima ugovoru iz 2009. i 2010. Na temelju zaključka gradskog poglavarstva od u lipnju 1998., Grad Dubrovnik je zaključio ugovor o održavanju i korištenju gradskih zidina kojim je navedenoj udruzi povjerio gospodarenje i upravljanje gradskim zidinama (koja skrbi o gradskim zidinama od 1969.), a sredstva od ulaznica i zakupnina prostora u sklopu zidina su prihod udruge. Ugovoreno je da Grad Dubrovnik daje suglasnost na cjenik ulaznica, a zakup poslovnih prostora i površina na zidinama se daje prema gradskoj odluci o davanju u zakup poslovnih prostora i javnih površina. Prema ugovoru udruge se obvezala veći dio prihoda ostvarenih od ulaznica i zakupnina utrošiti na graditeljsko i konzervatorsko održavanje, rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu gradskih zidina i drugih vrijednih spomenika kulture, kao i podnositi Gradu Dubrovniku godišnje financijsko izvješće o prihodima i rashodima koji proističu iz primjene ugovora i godišnji završni račun. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme.

U prosincu 2009. na temelju zaključka gradskog vijeća, zaključen je dodatak osnovnom ugovoru, prema kojem se od siječnja 2010. prihod od ulaznica na gradske zidine, dijeli na način da 50,0 % ostaje udruzi, a 50,0 % se doznačava u gradski proračun. Dodatkom ugovora je potvrđeno trajanje osnovnog ugovora na neodređeno vrijeme, ali ne manje od deset godina od dana potpisa i ovjere dodatka ugovoru. U travnju 2010. su zaključena dva dodatka ugovoru, kojima je utvrđena moguća međusobna isplata predujma u visini pripadajućeg planiranog prihoda od prodaje ulaznica, odnosno u visini pripadajućih prihoda od prodaje ulaznica koji su sadržani u prodanim turističkim karticama. Grad Dubrovnik kao vlasnik zidina, nema saznanja o planiranim godišnjim ulaganjima u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu gradskih zidina, niti je prije ulaganja donosio odluku o godišnjem planu i programu ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu zidina, a kojeg izrađuje udruga. U skladu s ugovorom, udruga dostavlja Gradu godišnji završni račun, međutim ne dostavlja godišnje financijsko izvješće o prihodima i rashodima koji proističu iz primjene ugovora, niti je Grad zatražio od udruge navedeno izvješće. Također, Grad nema vjerodostojnu dokumentaciju o ulaganjima u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu gradskih zidina, koju obavlja udruga, a na temelju koje bi se vrijednost ulaganja u gradske zidine koje su vlasništvo Grada, evidentirala na računu imovine u poslovnim knjigama Grada. Prihode od ulaznica na gradske zidine, udruga doznačava u gradski proračun na temelju mjesečnih obračuna i godišnjeg obračuna kojeg izrađuje sama udruga, međutim Grad Dubrovnik nema mogućnost uvida i kontrole broja prodanih ulaznica.

Hrvatski sabor je u siječnju 2014. donio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (Narodne novine 19/14), prema kojem upravljanje i gospodarenje gradskim zidinama preuzima Grad Dubrovnik te da prestaju sva prava trećih osoba koje su po bilo kojoj osnovi koristile, upravljale ili gospodarile gradskim zidinama, kao i da su ništetni svi pravni poslovi sklopljeni u svrhu upravljanja, korištenja ili gospodarenja dubrovačkim gradskim zidinama. Udruga, kojoj je Grad Dubrovnik na temelju zaključenog ugovora povjerio gospodarenje i upravljanje gradskim zidinama, je u veljači 2014. podnijela Ustavnom sudu Republike Hrvatske prijedlog za ocjenu ustavnosti navedenih zakonskih odredbi. Ustavni sud je u srpnju 2014. donio odluku kojom se ukida odredba članak 36. navedenog Zakona, prema kojoj prestaju sva prava trećih osoba koje su po bilo kojoj osnovi koristile, upravljale ili gospodarile gradskim zidinama, kao i da su ništetni svi pravni poslovi sklopljeni u svrhu upravljanja, korištenja ili gospodarenja dubrovačkim gradskim zidinama. U obrazloženju, Ustavni sud navodi da ukoliko je neka od stranaka u ugovorenom odnosu nezadovoljna tim odnosom, dužna je nespornosti i probleme rješavati pregovorima, a u slučaju neuspjeha, preostaje joj spor iznijeti pred nadležni sud, jer je dokazivanje ništetnosti ugovora zaključenog između dvije pravne osobe u nadležnosti suda, a ne zakonodavca.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati 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. Također, predlaže se stanove davati u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odlukom o najmu stanova te pri obnavljanju ugovora o najmu stanova od korisnika stanova pribaviti svu potrebnu dokumentaciju iz koje bi se utvrdilo je li se uvjeti na temelju kojih su stanovi dani u najam izmijenili.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakom pojedinom poslovnom prostoru i stanu, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja navedenim nekretninama.

Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima poduzeti aktivnosti kako bi se svi poslovni prostori i stanovi stavili u uporabu te utvrditi njihovu namjenu kao i posebno razmotriti mogućnost korištenja raspoloživih poslovnih prostora i stanova za potrebe proračunskih korisnika Grada Dubrovnika u cilju smanjenja rashoda za zakupnine i postizanja ušteda. Nadalje, predlaže se prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Predlaže se te prije prodaje nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

Državni ured za reviziju predlaže, da Grad Dubrovnik kao vlasnik gradskih zidina, svake godine prije ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu gradskih zidina, od udruge kojoj je povjereno održavanje i korištenje gradskih zidina, zatraži godišnji plan i program ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu gradskih zidina te da donese odluku o navedenom planu i programu. Nadalje, predlaže se od udruge zatražiti godišnje izvješće o ostvarenim prihodima i rashodima koji proističu iz primjene ugovora, kao i vjerodostojnu dokumentaciju na temelju koje bi se vrijednost ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu gradskih zidina, evidentirala na računu imovine u poslovnim knjigama Grada Dubrovnika.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Dubrovnik je imao 217 zaposlenika (214 u upravnim odjelima i službama i tri dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za gospodarenje nekretninama. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (četiri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima i donesenim procedurama, utvrđeni su uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima i procedurama nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Dubrovnik je ustrojio Službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama su bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno obavljena je revizija procesa upravljanja nekretninama u 2013. te revizija procesa upravljanja stanovima i građevinskim zemljištima za stambenu izgradnju u 2014. Unutarnja revizija je utvrdila niz slabosti i nedostataka te dala više preporuka. Revizijom je utvrđeno da Grad nema cjelovitu bazu podataka o nekretninama ni ustrojen registar nekretnina, nije donesena strategija upravljanja nekretninama te da je otežano jedinstveno upravljanje nekretninama jer poslove vezane uz gospodarenje nekretninama obavlja više upravnih odjela. Također je utvrđeno da analitičke evidencije (pomoćne poslovne knjige) ne sadrže sve potrebne podatke, pogotovo o raspoloživom građevinskom zemljištu te da podaci u pomoćnim evidencijama i poslovnim knjigama nisu međusobno usklađeni. Utvrđeno je da nisu precizirani jasni kriteriji za dodjelu prava na korištenje stanova i građevinskog zemljišta pojedinim korisnicima. Grad nije poduzeo aktivnosti za otklanjanje utvrđenih slabosti i nedostataka i provođenje danih preporuka.

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

Grad Korčula

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Korčula kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Grada je 112,31 km² i obuhvaća pet naselja s 5 663 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 211.356.392,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 10.454.751,00 kn ili 5,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 160.567.299,00 kn ili 76,0 % i financijsku imovinu u iznosu 50.789.093,00 kn ili 4,0 %.

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

Tablica broj 10

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Korčule 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)	21.761.639,00	21.811.909,00	21.811.909,00
2.	Građevinski objekti	111.069.442,00	114.591.084,00	128.127.939,00
3.	Imovina u pripremi	7.056.545,00	7.056.545,00	7.056.545,00
4.	Druga imovina	4.473.174,00	4.655.814,00	3.570.906,00
	Ukupno	144.360.800,00	148.115.352,00	160.567.299,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je za 3.754.552,00 kn ili 2,6 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. je veća za 12.451.947,00 kn ili 8,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 160.567.299,00 kn U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 79,8 %, zemljište s 13,6 %, imovina u pripremi s 4,4 % i druga imovina s 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te na nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u obnovu objekta kulturne baštine u staroj gradskoj jezgri koja je započela u ranijim godinama i do konca 2014. nije završena.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 35.590.757,00 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 te od korištenje objekata kulturno-povijesne baštine), ostvareni su u iznosu 6.231.481,00 kn, što čini 17,5 % 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 Korčule za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.171.343,00	1.204.198,00	1.432.956,00
2.	Najam stanova	17.241,00	17.283,00	17.369,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	21.000,00	4.386.886,00
4.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima – objektima kulturne baštine	534.378,00	416.955,00	394.270,00
	Ukupno	1.722.962,00	1.659.436,00	6.231.481,00

Grad Korčula je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima, zemljištem u iznosu 9.613.879,00 kn. Navedeni prihodi u 2014. su viši za 4.572.045,00 kn ili 275,5 % u odnosu na 2013. Najveće povećanje prihoda je ostvareno od prodaje zemljišta za potrebe izgradnje trgovačkog centra i garaže. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima, zemljištem za 2014., vrijednosno najznačajniji su prihodi ostvareni od prodaje zemljišta koji sudjeluju sa 70,4 %. Potom slijede prihodi od zakupa poslovnih prostora s 23,0 %, od raspolaganja objektima kulturno-povijesne baštine sa 6,3 % te prihodi od najma stanova s 0,3 %.

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

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Korčule 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	74	74	75
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	6 647	6 647	11 429
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	21	21	18
2.	Površina stanova u m ²	1 016	1 016	854
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	425 067	425.103	425 454

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 Korčule koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 21.811.909,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 128.127.939,00 kn.

U poslovnim knjigama na računu zemljište nije evidentirana vrijednost izgrađenog zemljišta u iznosu 50.539.913,00 kn, koje je raspoređeno i evidentirano na pripadajućim građevinskim objektima te je vrijednost zemljišta u financijskim izvještajima za 2014. iskazana u iznosu 21.811.909,00 kn, umjesto 72.351.822,00 kn, odnosno vrijednost građevinskih objekata je iskazana u iznosu 128.127.939,00 kn, umjesto 77.588.026,00 kn. Navedeno evidentiranje zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama nije u skladu s odredbom članka 4. Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu, prema kojoj su proračun i proračunski obveznici obvezni u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. U poslovnim knjigama su evidentirane čestice zemljišta (za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi) koje su pripale Gradu Korčuli prema Odluci Vlade Republike Hrvatske iz 1997., kojom je raspoređena imovina bivše Općine Korčula, te zemljište koje je kupljeno od ustrojavanja Grada Korčule kao jedinice lokalne samouprave. Prema evidencijama upravnog odjela nadležnog za upravljanje gradskom imovinom koncem 2014. površina zemljišta za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi je 425 453,53 m², a procijenjena vrijednost iznosi 72.351.822,00 kn. Vrijednost je procijenjena internom procjenom navedenog upravnog odjela ovisno o položaju zemljišta, pri čemu su korišteni dostupni podaci o cijenama zemljišta iz Porezne uprave, dok za kupljena zemljišta vrijednost je evidentirana na temelju zaključenih kupoprodajnih ugovora.

Koncem 2014., u poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 128.127.939,00 kn, umjesto 77.588.026,00 kn, jer je u vrijednost građevinskih objekata uključena i vrijednost zemljišta pod objektima. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Grada Korčule kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama građevinski objekti se vode po vrsti, količini i vrijednosti. Međutim, vrijednost pojedinih građevinskih objekata i objekata kulturno-povijesne baštine, cesta, sportskih objekata, javne rasvjete, groblja i javnih površina nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Također, vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Korčule, koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi, sportskim klubovima i drugim proračunskim korisnicima, nisu evidentirane u poslovnim knjigama Grada. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Poslovni prostori nisu klasificirani prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, ustanova, trgovačkih društava, za davanje u zakup). Na nekretninama u vlasništvu Grada nije upisana hipoteka. Podaci o nekretninama u evidencijama i poslovnim knjigama se u cijelosti ne podudaraju, a s obzirom da Upravni odjel za za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam i Upravni odjel za proračun i financije nisu međusobno elektronički povezani, usporedba podataka je otežana.

Također, za pojedine nekretnine (za dio čestica zemljišta za koje je Republika Hrvatska na temelju Zakona o šumama osporava vlasništvo Grada Korčule i za koje se vode sudski sporovi, te za poslovne zgrade – bivši zgrade mjesnih zajednica i domovi kulture) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, za šest čestica zemljišta se vode upravni postupci na temelju tužbi fizičkih osoba vezano uz određivanje naknade za nekretnine izuzete iz posjeda privatnika, koji traju dulje od tri godine. Za dio građevinskih objekata (nerazvrstane ceste, sportski objekti) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti na rješavanju imovinsko- pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Prema procjeni 80,0 % nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Grad nije donio plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Grad Korčula je 2013. podnio zahtjev Državnom uredu za upravljanje imovinom za dodjelu zgrade koja se nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Korčule na lokaciji između trajektnog pristaništa i brodogradilišta. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. U popisnim listama podaci o popisu nekretnina sadrže prirodne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti niti zbirnu vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, groblja te sportski objekti. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad je ustrojio pomoćne evidencije nekretnina, koje za zemljište, uredske i poslovne objekte, objekte kulturno-povijesne baštine i stanove vodi Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam. Grad nije opremljen programom za praćenje upravljanja imovinom, s tim da se evidencije vode u elektroničkom obliku i sadrže podatke o vlasništvu (broj zemljišno knjižne čestice, broj zemljišnoknjižnog uloška, naziv katastarske općine, površina zemljišta ili objekta, vrsta imovine, lokacija, vlasništvo, status aktivnosti, podaci o teretima), o posjedu (broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površina iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana, adresa).

Evidencijama nisu obuhvaćene svi podaci i informacije propisane odredbom članka 16. Uredbe o registru državne imovine (prostorno - planska namjena nekretnine, korisnik nekretnine i pravna osnova korištenja, vrijednost nekretnine, podatak o sudskim sporovima).

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Korčula upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama na propisan način evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Također, predlaže se vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Korčule koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi, sportskim klubovima i drugim pravnim osobama, evidentirati u poslovnim knjigama Grada. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Grad Korčula 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u upravnim odjelima i poslovnim knjigama. 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Korčula je donio i objavio u službenom glasilu interne akte kojim je djelomično uredio način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. U 2001. je donesena Odluka o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Korčule, a 2014. je donesena nova Odluka o davanju stanova u najam. U 2003. je donesena Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, te dvije Odluke o određivanju početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Korčule koji se daje u zakup javnim natječajem u 2004. i 2010.

Odlukom o davanju stanova u najam su uređeni uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova, sadržaj ugovora te prava i obveze i plaćanje najamnine. Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam ima svaki punoljetni hrvatski državljanin s prebivalištem na području grada u trajanju najmanje pet godina, s tim da nije najmoprimac drugog stan ili vlasnik ili suvlasnik useljive kuće ili stana na području grada Korčule. Stanovi se daju u najam javnim natječajem, iznimno se mogu dati bez provedenog javnog natječaja i mimo utvrđenih mjerila, osobama od posebnog značaja za Grad iz područja zdravstva, kulture, športa znanosti, na temelju preporuke institucije u kojoj osoba djeluje. Utvrđena su mjerila za davanje stanova u najam (socijalno-zdravstveni status, sudjelovanje u Domovinskom ratu, stambene prilike, vrijeme prebivanja na području grada radni staž na području Republike Hrvatske, prethodna lista reda prvenstva, godine života). Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od tri godine, s tim da se mogu obnavljati na isto vrijeme ako najmoprimac uz zahtjev dostavi svu potrebnu dokumentaciju. Za kontrolu naplate najamnine i nadzor korištenja stanova je zadužen Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup propisuju se uvjeti i postupak natječaja za davanje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Korčule u zakup. Početna mjesečna zakupnina za poslovne prostore je utvrđena posebnim odlukama ovisno djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i površini prostora. Poslovni prostor koji je namijenjen za ustanove obrazovanja, socijalne skrbi, političke stranke, udruge i za obavljanje deficitarnih i tradicionalnih zanimanja se ne daju prema odredbama navedene odluke, već na temelju posebne odluke poglavarstva, odnosno zakonskog predstavnika uvažavajući značaj pojedine djelatnosti. Navedena Odluka nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, niti su utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci 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.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju nekretninama (gradonačelnika, gradskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće 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 mogućnosti Grada Korčule 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, predlaže se interni akt o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama kao i način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Korčula je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 75 poslovnih prostora površine 11 429 m², 18 stanova površine 854 m² i građevinskim zemljištem površine 425 454 m². Grad nije utvrdio namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. Grad Korčula je davao poslovne prostore u zakup uz plaćanje zakupnine i na korištenje bez naknade te davao stanove u najam. Također je davao pravo građenja na građevinskom zemljištu te prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

U istom razdoblju pet poslovnih prostora (uredski prostori) koje je koristila Republika Hrvatska je vraćeno Gradu Korčuli, dok su tri stana vraćena Republici Hrvatskoj. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.808.497,00 kn, raspolaganja objektima kulturne baštine u iznosu 1.345.603,00 kn, najma stanova u iznosu 51.893,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.407.886,00 kn.

U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 7.954.845,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 194.473,00 kn.

Grad Korčula je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 75 poslovnih prostora ukupne površine 11 429 m², od kojih tri poslova prostora površine 347 m² koristi za svoje uredske prostore, osam poslovnih prostora površine 6 878 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici Grada bez zakupnine, pet poslovnih prostora površine 1 977 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora bez zakupnine, 15 poslovnih prostora površine 494 m² koriste udruge bez zakupnine, jedan poslovni prostor površine 10 m² koristi politička stranka uz plaćanje zakupnine, 37 poslovnih prostor površine 584 m² je dano u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 1 139 m² (većinom domovi kulture) nije iznajmljeno, jer za pojedine ne postoji interes, a pojedini ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora od 2012. do 2014. putem javnog natječaja je dano u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 261 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 27.126 ,00 kn i na rok od dvije do deset godina. Također, sa sedam dosadašnjih zakupaca koji su u potpunosti izvršavali svoje obveze iz ugovora o zakupu, zaključeni su ugovori uz mjesečnu zakupninu u iznosu 20.730,00 kn i na rok od tri do pet godina.

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

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

Grad Korčula je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 18 stanova površine 855 m², koji su dani u najam u prethodnim godinama, osim dva stana koja su dana u najam u 2014. Stanovi su dani u najam u skladu s odredbama Odluke o davanju stanova u najam. Sedamnaest stanova je dano u najmu na temelju zaključenih ugovora o najmu, na neograničeno vrijeme i uz zaštićenu najamninu, a jedan stan je dan u najam na tri godine i uz slobodno ugovorenu najamninu.

Grad Korčula je na temelju provedenog javnog natječaja i zaključenog Ugovora o međusobnim odnosima vezano uz zajedničku investiciju iz 2004. s odabranim trgovačkim društvom, osigurao trgovačkom društvu potrebno zemljište površine 7 500 m² u svom vlasništvu za izgradnju poslovno-trgovačkog centra, čiju vrijednost je procijenio sudski vještak u iznosu 4.386.886,00 kn, a trgovačko društvo je osiguralo financijska sredstva za izgradnju poslovno-trgovačkog centra. Suvlasnički odnosi su uređeni dodatkom ugovora zaključenim koncem 2013., prema kojem Grad Korčula postaje vlasnikom posebnih dijelova nekretnine što se odnose na garažu (dio podruma, prizemlja i međukata) ukupne površine 3 458 m² i na krovnu terasu na kojoj se nalazi parking površine 633 m². Na temelju obračunane ukupne cijene koštanja izgradnje objekta koja iznosi 66.401.043,00 kn, u siječnju 2014. su raspoređeni troškovi izgradnje na trgovačko društvo u iznosu 58.446.198,00 kn i na Grad Korčulu u iznosu 7.954.845,00 kn. Obveza prema suinvestitoru je u cijelosti podmirena prijebojem u vrijednosti zemljišta koju je osigurao Grad Korčula pri izgradnji poslovno-trgovačkog centra.

Koncem 2014. Grad Korčula je raspolagao s građevinskim zemljištem površine 425 454 m². Grad Korčula od 2012. do konca 2014. nije prodavao zemljište osim što je u 2013. prodao fizičkoj osobi jednu manju parcelu građevinskog zemljišta površine 32 m² u iznosu 21.000,00 kn, radi formiranja građevinske čestice. Prodaja zemljišta je obavljena je na temelju odluke gradonačelnika i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a procjenu vrijednosti zemljišta je obavio sudski vještak. U navedenom razdoblju Grad je kupio dva manja građevinska zemljišta ukupne površine 418 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 140.509,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta je obavljena za potrebe rekonstrukcije cesta, a na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta. Koncem 2014. na temelju Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina Hrvatskoj elektroprivredi je dano pravo građenja na zemljištu površine 50 m² na neodređeno vrijeme i bez naknade.

Prihodi od raspolaganja pojedinim objektima kulturno-povijesne baštine u 2014. su ostvareni u iznosu 394.270,00 kn, a odnose na prihode ostvarene od prodaje ulaznica na gradske tvrđave i kuću Marka Pola, koje naplaćuje Grad Korčula.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Korčula je imao 18 zaposlenika (15 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i jedan zaposlenik bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam. Određena je zaposlenica za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Metković

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Metković kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Grada je 50,82 km², a obuhvaća pet naselja s 16 788 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 99.723.115,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 7.023.595,00 kn ili 7,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 51.442.511,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 48.280.604,00 kn.

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

Tablica broj 13

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Metkovića 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)	2.590.713,00	2.632.592,00	2.632.592,00
2.	Građevinski objekti	41.721.198,00	43.498.277,00	43.103.280,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	4.735.491,00
4.	Druga imovina	676.992,00	765.729,00	971.148,00
	Ukupno	44.988.894,00	46.896.598,00	51.442.511,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Metkovića koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.907.704,00 kn ili 4,2 %, a koncem 2014. veća je za 4.545.913,00 kn ili 9,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 51.442.511,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 83,8 %, imovina u pripremi s 9,2 %, zemljište s 5,1 % i druga imovina s 1,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom se odnosi na uređenje Prirodoslovnog muzeja. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 28.419.056,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 55.000,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

Grad Metković je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 144.000,00 kn, odnosno za 2012. u iznosu 36.000,00 kn, za 2013. u iznosu 53.000,00 kn i za 2014. u iznosu 55.000,00 kn.

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

Tablica broj 14

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Grada Metkovića 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	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	11 342	11 342	11 061
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	151	151	151
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	34 438	35 2052	114 277

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 2.632.592,00 kn i građevinskih objekata u iznosu. 43.103.280,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Grada Metkovića kao jedinice lokalne samouprave. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte (vrtići, muzeji, zgrada dobrovoljnog vatrogasnog društva) u iznosu 30.401.602,00 kn, ceste i ostale prometne objekte 5.106.610,00 kn, javnu rasvjetu 2.969.059,00 kn, vodovod i odvodnju 1.970.765,00 kn, sportske i rekreacijske objekte 1.178.124,00 kn i druge građevinske objekte 1.477.120,00 kn. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. U poslovnim knjigama nisu procijenjeni i evidentirani poslovni prostori nogometnog kluba Metković, veslačkog kluba, sportska dvorana, kino, zgrada autobusnog kolodvora i jedan stan, nerazvrstane ceste i groblja koji su u vlasništvu Grada.

Također nije evidentirana (izvanbilančno) poslovna zgrada u vlasništvu Republike Hrvatske koju koristi Grad za uredske prostore i ustanova u kulturi. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi javni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Za poslovnu zgradu u kojoj su smješteni gradski uredi i ustanova u kulturi nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Za navedenu nekretninu vodi se sudski spor s Republikom Hrvatskom vezan uz utvrđivanje i uknjižbu prava vlasništva. Sudski spor je u tijeku. U vrijeme obavljanja revizije, u Gradu Metkoviću je u tijeku obnova i izlaganje zemljišne knjige za k.o. Metković te će nakon toga u zemljišne knjige biti upisane sve nekretnine na kojima Grad Metković ima pravo vlasništva, a u skladu s novom katastarskom izmjerom, odnosno podaci u zemljišnim knjigama i katastru bit će usklađeni. Grad nije donio plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na zgradi u vlasništvu Grada Metkovića je upisana hipoteka poslovne banke radi osiguranja kredita u vrijednosti 3.000.000,00 kn, koji je korišten za financiranje izgradnje komunalne infrastrukture.

Grad Metković je Državnom uredu za upravljanje imovinom dostavio prijavu na Projekt 200, odnosno iskazao interes za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske, zgradu gradske uprave, kulturnog središta i ljetnog kina, zgradu političkih stranaka, gubave kuće, đачki dom, poljoprivredno zemljište te neuređenu prometnicu. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen. Također, od Republike Hrvatske je zatražio izdvajanje šuma i/ili šumskog zemljišta iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske za izgradnju poslovne zone. Ministarstvo poljoprivrede je u veljači 2014. donijelo rješenje, kojim se prihvaća zahtjev za izdvajanjem iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske šumskog zemljišta površine 79 072 m², za izgradnju poduzetničke zone.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina su utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama, te je povjerenstvo za popis predložilo da se poslovni prostori nogometnog kluba Metković, veslačkog kluba, sportska dvorana, kino, zgrada autobusnog kolodvora i jedan stan procijene i evidentiraju u poslovnim knjigama. Također je predloženo poduzeti aktivnosti za upis navedenih nekretnina u zemljišne knjige i katastar. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže prirodne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani prema pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada Metkovića, odnosno nisu popisane nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, groblja, športski objekti te tuđe nekretnine koje Grad Metković koristi za svoje potrebe. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad Metković 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 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 Metković nije ustrojio registar imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Donesen je strateški plan Grada Metkovića od 2014. do 2016., u kojem se navode opći i posebni ciljevi koji se planiraju ostvariti u navedenom razdoblju, a odnose se, između ostalog, i na poboljšanje raspolaganja, upravljanja i korištenja imovinom u vlasništvu Grada te ulaganja u izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture (nerazvrstane ceste, javne površine, javna rasvjeta, kanalizacija i groblja). Međutim, Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Metković je donio i objavio u službenom glasilu akte kojima je uredio način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. Donesena je Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Metkovića, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluku o davanju u najam stanova.

Odlukom o gospodarenju nekretninama je uređen postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Metkovića. Imovinu čine zemljišta, zgrade, poslovni prostori, javne površine te komunalna imovina. Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi gradonačelnik, odnosno gradsko vijeće ovisno o pojedinačnoj vrijednosti nekretnine. Na imovini se može zasnivati pravo služnosti, pravo stvarnog tereta i pravo zaloga. Odlukom je uređen način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretnine se mogu otuđiti odnosno prodati na temelju javnog natječaja ili izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu prodati izravnom pogodbom samo kada se radi o posebnim interesima, odnosno kada nekretninu stječu Republika Hrvatska, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i kada je to zakonom dopušteno.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te kupoprodaja poslovnog prostora, zakup poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja te zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu Grada Metkovića. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na rok do pet godina. Poslovnim prostorom upravlja gradonačelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja i po tržišnoj cijeni. Poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku po tržišnoj cijeni, koji uredno izvršava svoje obveze prema Gradu Metkoviću. Plaćanje se može ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom na deset godina uz kamatnu stopu od 4,0 % s tim da se mjesečni obrok vezuje za vrijednost EUR-a i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Odluku o kupoprodaji donosi gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. Prema odredbi navedene Odluke, gradonačelnik može odlukom dodijeliti poslovni prostor na korištenje ustanovama za predškolski odgoj i obrazovanje, raznim udrugama, političkim strankama, likovnim i drugim umjetnicima te drugim zaslužnim građanima, na period ne duži od dvije godine. Utvrđeni su kriteriji za dodjelu poslovnih prostora. Odredbe o dodjeli poslovnog prostora bez natječaja (udrugama, političkim strankama, umjetnicima i drugim zaslužnim građanima) nisu u skladu s odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojoj se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Također, Odlukom nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Odlukom o davanju u najam stanova su propisani uvjeti, mjerila i postupak za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Metkovića. Stan se može dati u najam osobi koja, pored općih uvjeta za davanje u najam stana ispunjava i sljedeće uvjete (ima prebivalište na području grada Metkovića; nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan, nema pravo korištenja odgovarajućeg stana na temelju ugovora o zakupu zaključenog na neodređeno vrijeme, nije iskoristila pravo na otkup stana prema Zakonu o prodaji stanova na kojima je postojala stanarsko pravo i da stan koji je predmet zakupa odgovara potrebama domaćinstva). Stanovi se daju u najam javnim natječajem. Utvrđeni su kriteriji za davanje u najam stanova (broj članova domaćinstva, godine života članova domaćinstva, prihodi članova domaćinstva, sudjelovanje članova domaćinstva u Domovinskom ratu, stupanj invalidnosti). Stanovi se daju u najam na neodređeno vrijeme. Odlukom nije propisan sadržaj ugovora, vrsta najamnine (zaštićena ili slobodno ugovorena) i način plaćanja najamnine te prava i obveze najmoprimca u vezi s korištenjem stana.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, gradskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, ali izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela - odsjeka za upravno pravne poslove, društvene djelatnosti i opće poslove te izvješće gradonačelnika upućeno gradskom vijeću sadrže pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Metkovića te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te Odlukom o najmu stanova utvrditi vrste najamnina i način plaćanja. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te objavljivanja izvješća.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Metković je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 13 poslovnih prostora površine 11 061 m², dva stana površine 151 m² i zemljištem površine 114 277 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.

Od 2012 do 2014. Grad Metković je davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te kupovao građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 144.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 253.694,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 1.788.457,00 kn. Grad Metković je zaključio ugovor o zakupu i plaća zakupninu za jedan poslovni prostor površine 330 m², kojeg je ustupio na korištenje Državnom arhivu za obavljanja registrirane djelatnosti. Prije uzimanja u zakup navedenog poslovnog prostora nije obavljena analiza kojom bi se utvrdilo može li se djelatnost zbog koje se uzima u zakup nekretnina obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada Metkovića.

Koncem 2014. Grad Metković je upravljao i raspolagao s 13 poslovnih prostora površine 11 061 m², od čega se za gradske urede koristi osam poslovnih prostora površine 9 817 m², jedan poslovni prostor površine 268 m² koristi ured državne uprave na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 515 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 80 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 381 m² je izvan uporabe, odnosno ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup.

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

Koncem 2014. Grad Metković je upravljao i raspolagao s dva stana površine 151 m², od kojih jedan stan površine 75 m² koristi zaštićeni najmoprimac na temelju zaključenog ugovora u ranijim godinama, a jedan stan površine 76 m² nije u upotrebi. Prema odredbi ugovora o najmu stana, najmoprimac je dužan plaćati zaštićenu najamninu, koju odredi najmodavac u skladu s propisima o utvrđivanju zaštićene najamnine. Najamnina nije utvrđena jer je stan bio predmet sudskog spora koji je pravomoćno okončan u korist Grada Metkovića u prosincu 2014., te će se utvrditi visina najamnine. Do vremena obavljanja revizije visina najamnine nije utvrđena. Za stan izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Grad Metković je raspolagao sa 114 277 m² građevinskog zemljišta. Prema prostornom planu Grada Metkovića, zemljište je namijenjeno za izgradnju veletržnice, pročistača za javnu odvodnju i poslovne zone. U 2012. i 2013. izvlašteno je zemljište površine 19 182 m² u iznosu 1.220.237,00 kn za izgradnju pročistača za javnu odvodnju. U 2014. Hrvatske šume su izdvojile iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske zemljište površine 79 072 m² i dodijelile ga Gradu uz naknadu 568.220,00 kn za izgradnju poduzetničke zone.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati 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. Također, predlaže se pri zaključivanju ugovora o najmu stana utvrditi visinu najamnine i način plaćanja te prava i obveze najmprimca u vezi s korištenjem stana. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine 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 te se predlaže prije uzimanja u zakup nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Metković je imao 23 zaposlenika (21 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Grad Opuzen

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Opuzen kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Grada je 24,04 km², a obuhvaća tri naselja s 3 254 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 85.097.030,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 2.986.087,00 ili 3,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 74.461.170,00 i financijsku imovinu u iznosu 10.635.860,00 kn.

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

Tablica broj 15

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Opuzena 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)	42.875.919,00	42.875.919,00	42.875.918,00
2.	Građevinski objekti	30.386.518,00	28.833.846,00	31.326.492,00
3.	Druga imovina	386.626,00	332.990,00	258.759,00
	Ukupno	73.649.063,00	72.042.755,00	74.461.170,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Opuzena koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.606.308,00 kn ili 2,2 %, a koncem 2014. veća je za 2.418.415,00 ili 3,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 74.461.170,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 57,6 %, građevinski objekti sa 42,1 % i druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na objekte komunalne infrastrukture (komunalne vodne građevine, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, odlagalište otpada), poslovne objekte, stambene objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 9.916.006,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 180.050,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 16

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	200.175,00	218.340,00	180.050,00
2.	Prodaja stanova	30.000,00	25.000,00	0,00
	Ukupno prihodi	230.175,00	243.340,00	180.050,00

Grad Opuzen je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 653.565,00 kn.

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

Tablica broj 17

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Opuzena 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	2 325	2 325	2 325
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	7	7
2.	Površina stanova u m ²	328	235	235
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	175 487	175 487	175 487

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 42.875.919,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.326.492,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Grada Opuzena kao jedinice lokalne samouprave te na nekretnine koje su pripale Gradu podjelom imovine bivše Općine Metković. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Za imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine od Porezne uprave i na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. U poslovnim knjigama nije procijenjena i evidentirana vrijednost nerazvrstanih cesta, javnih površina i javne rasvjete.

U prethodnim godinama, za područje Grada Opuzena je izrađena nova geodetsko katastarska izmjera te su nakon toga nekretnine upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično). Grad nije donio plan aktivnosti za procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Sudski postupci vezani uz nekretnine se ne vode. Na tri čestice zgrade u vlasništvu Grada upisana je hipoteka poslovne banke radi osiguranja kredita u vrijednosti 6.000.000,00 kn, koji je iskoristilo trgovačko društvo u vlasništvu Grada za izgradnju komunalne infrastrukture.

Na koncu 2014. obavljen je godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže naturalne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, odnosno nisu popisane nerazvrstane ceste, javne površine i javna rasvjeta. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad Opuzen je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (katalog osnovnih sredstava) po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine je propisan 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 Opuzen nije ustrojio registar imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Opuzen je donio i objavio u službenom glasilu Odluku o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada, kojom je uređen način stjecanja i otuđenja nekretnina, zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta, osnivanje prava služnosti i prava građenja te zasnivanje založnog prava. Odlukom je uređen način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. O stjecanju i otuđivanju nekretnina odlučuje gradonačelnik odnosno gradsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu otuđiti odnosno prodati ili zamijeniti na temelju javnog natječaja ili izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu prodati izravnom pogodbom kad je kupac Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave) te pravne osobe u vlasništvu i pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave), osoba kojoj je zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevinske čestice te u slučajevima propisanim zakonom. Interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i stanovima nisu doneseni.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, gradskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće gradonačelnika upućeno gradskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Opuzena 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 o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i stanovima kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te objavljivanja izvješća.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Opuzen je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s devet poslovnih prostora površine 2 325 m², sedam stanova površine 235 m² i zemljištem površine 175 487 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.

Od 2012 do 2014. Grad Opuzen je davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te prodavao stanove. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 598.565,00 kn te prodaje stana i stare kuće s okućnicom u iznosu 55.000,00 kn.

Grad Opuzen je koncem 2014. upravljao i raspolagao s devet poslovnih prostora površine 2 325 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 374 koristi za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 228 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnik bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi tijelo državne uprave (matični ured) na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 135 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 1 528 m² (sportska dvorana) daje se na korištenje povremeno uz plaćanje naknade.

Sportska dvorana daje se na korištenje srednjoj i osnovnoj školi za izvođenje nastave tjelesne i zdravstvene kulture u skladu s nastavnim programom za školsku godinu na temelju godišnjih ugovora. Ugovorena cijena školskog sata je 90,00 kn/satu. Pored škola dvoranu povremeno koriste sportska društva i udruge građana po cijeni 250,00 kn/satu.

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

Koncem 2014. Grad Opuzen je upravljao i raspolagao sa sedam stanova površine 235 m², koji se koriste bespravno. U prethodnim godinama, pri postupku nove geodetsko katastarske izmjere je utvrđeno da je šest stanova (tri stana i tri garsonijere) u vlasništvu Grada. S korisnicima stanova nisu zaključeni ugovori o najmu niti korisnici plaćaju naknadu za korištenje stanova. Prema odredbi članka 3. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) najmodavac se obvezuje predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu.

Grad je u 2012. prodao jedan stan (garsonijeru) površine 11 m², a u 2013 staru kuću s okućnicom površine 93 m². Odluke o prodaji je donio gradonačelnik. Odlukom nisu utvrđeni razlozi prodaje Nekretnine su prodane putem javnog natječaja, a procjenu vrijednosti nekretnina je izradio ovlašteni sudski procjenitelj. Ugovori o kupoprodaji nekretnina su zaključeni u 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 55.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati 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. Također se predlaže stanove davati u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine 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 pri prodaji nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

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

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

Grad Ploče

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ploče kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Grada je 142,00 km² i obuhvaća devet naselja s 10 135 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 84.549.022,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 3.620.531,00 kn ili 4,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 65.345.175,00 kn ili 77,3 % i financijsku imovinu u iznosu 19.203.847,00 kn ili 22,7 %.

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

Tablica broj 18

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ploča 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)	720.000,00	0,00	0,00
2.	Građevinski objekti	50.514.870,00	52.219.964,00	57.746.861,00
3.	Imovina u pripremi	4.469.068,00	4.692.711,00	4.692.711,00
4.	Druga imovina	3.637.814,00	3.668.985,00	2.905.603,00
	Ukupno	59.341.752,00	60.581.660,00	65.345.175,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je za 1.239.908,00 kn ili 3,4 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. za 4.763.515,00 kn ili 7,9 % u odnosu na 2013. Vrijednost zemljišta nije iskazana u financijskim izvještajima.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 65.345.175,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 88,4 %, imovina u pripremi sa 7,2 % i druga imovina s 4,4 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te na nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi se odnosi ulaganja u izradu projektne dokumentacije i druge pripreme radove za izgradnju sustava vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda, poduzetničke zone, odlagališta otpada i uređenja javnih površina. Ulaganja su započela u ranijim godinama i do konca 2014. nisu završena, a što ovisi o osiguranim proračunskim sredstvima.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 21.934.258,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta), ostvareni su u iznosu 404.613,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 19

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	10.274.888,0	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	336.314,00	307.076,00	294.514,00
3.	Najam stanova	2.955,00	4.444,00	43.504,00
4.	Prodaja zemljišta	112.566,00	176.045,00	0,00
5.	Zakup građevinskog zemljišta	60.425,00	80.893,00	66.595,00
	Ukupno	10.787.148,00	568.458,00	404.613,00

Grad Ploče je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 11.760.219,00 kn. Navedeni prihodi u 2014. su manji za 163.845,00 kn ili 28,8 % u odnosu na 2013. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2014., prihodi od zakupa poslovnih prostora sudjeluju sa 72,8 %, od zakupa građevinskog zemljišta sa 16,5 % te prihodi od najma stanova s 10,7 %.

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

Tablica broj 20

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	15	15	15
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 453	1 453	1 453
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	323	323	323
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	3 923 599	3 923 599	3 923 599

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost građevinskih objekata u iznosu 52.746.861,00 kn. Prema evidencijama Jedinog upravnog odjela koncem 2014. površina zemljišta kojim raspolaže Grad Ploče je 3 923 599 m², s tim da vrijednost zemljišta nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Grada Ploča kao jedinice lokalne samouprave, kao i na nekretnine koje su darovane od Republike Hrvatske (Ministarstva obrane) u 2003. i 2011. Međutim, vrijednost pojedinih građevinskih objekata, cesta, javne rasvjete, sportskih objekata, groblja i javnih površina nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Također, vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Ploča, koji su dani na korištenje trgovačkim društvima, ustanovama u kulturi, sportskim klubovima i drugim korisnicima, nije evidentirana u poslovnim knjigama Grada. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine. Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

U pomoćnim evidencijama zemljište i poslovni prostori nisu klasificirani prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, ustanova, trgovačkih društava, za davanje u zakup). Na pojedinim nekretninama (na dva zemljišta) su upisane hipoteke. Podaci o nekretninama u pomoćnim evidencijama i poslovnim knjigama se u cijelosti ne podudaraju, a s obzirom da evidencije nekretnina nisu elektronički povezane s proračunom i financijama, usporedba podataka je otežana. Također, za četiri čestice zemljišta, dio poslovnih zgrada nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, za zemljište se vode tri sudska spora s pravnim i fizičkim osobama koji traju dulje od pet godine. Vezano uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za zemljište s Republikom Hrvatskom, upućen je podnesak Državnom odvjetništvu na koji Grad Ploče nije dobio odgovor. Za dio građevinskih objekata (poslovne zgrade, nerazvrstane ceste, sportski objekti) stanje na terenu nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, provode se kontinuirano. U cilju što bržeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i upisa nekretnina u zemljišne knjige, Grad Ploče financira preoblikovanje zemljišnih knjiga, odnosno ustrojavanje K.O. Ploče, koje do sada nije postojalo. Grad nije donio plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Grad Ploče je 2007. podnio Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, zahtjev za dodjelu bez naknade više zgrada s pripadajućim zemljištem, koje su bili vojni objekti, a odnose se na tehničku radionicu, vojarnu Neretva, skladišni kompleks Male bare, skladišni kompleks Šipak, Samački hotel i otočić Pločica. U listopadu 2011. Vlada Republike Hrvatske je donijela Odluku o darovanju Gradu Pločama bivšeg vojnog skladišta Šipak, čija vrijednost je procijenjena u iznosu 5.023.191,00 kn, a namijenjen je za smještaj komunalnih društava Grada Ploča.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. U popisnim listama podaci o popisu nekretnina sadrže naturalne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti niti zbirnu vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, spomenici, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, groblja, sportski objekti te tuđe nekretnine koje koristi Grad. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad Ploče je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine je propisan 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 Ploče nije ustrojio registar imovine, niti je opremljen programom za praćenje upravljanja imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Ploče upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru Također, predlaže se vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Ploča, koji su dani na korištenje trgovačkim društvima, ustanovama u kulturi, sportskim klubovima i drugim korisnicima, evidentirati u poslovnim knjigama Grada.

Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. 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 Grad Ploče 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama. 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno uređuju 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 mogućnosti lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Ploče nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kao ni godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Ploče je donio i objavio u službenom glasilu interne akte kojim je uredio način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Ploča donesena je 1997., a u ožujku 2015. je donesena nova odluka. Odluka o najam stanova je donesena 1997., a Odluka o kupoprodaji i zakupu poslovnih prostora je donesena 2010. i nova u ožujku 2015.

Odlukom o gospodarenju nekretninama je uređen način prodaje, darovanja, stjecanja i zamjena nekretnina, davanje u zakup, osnivanje prava služnosti, zasnivanje založnog prava, osnivanje prava građenja i drugi način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnine donosi gradonačelnik ili gradsko vijeće ovisno o pojedinačnoj vrijednosti nekretnine. Nekretnine se mogu otuđiti odnosno prodati ili zamijeniti na temelju javnog nadmetanja ili izravnom pogodbom samo kada se radi o posebnim državnim interesima, odnosno kada je kupac Republika Hrvatska ili pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske i kada je to zakonom dopušteno vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Pravo građenja se osniva i prenosi na temelju zaključenog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem izabranim putem javnog natječaja. Građevinsko zemljište se daje u zakup fizičkim i pravnim osobama putem javnog natječaja. Početni iznos zakupnine se utvrđuje na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka i prijedloga Odbora za procjenu vrijednosti nekretnina.

Odlukom o davanju stanova u najam su uređeni uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stanova u najam, sadržaj ugovora, prava i obveze najmoprimca i plaćanje najamnine te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti na zamjenu stana.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam ima svaki punoljetni hrvatski državljanin s prebivalištem na području grada najmanje pet godina, s tim da nije najmoprimac drugog stan ili vlasnik ili suvlasnik useljive kuće ili stana na području Republike Hrvatske. Utvrđena su mjerila za davanje stanova u najam (stambene prilike, vrijeme prebivanja na području grada, broj članova domaćinstva, radni staž, sudjelovanje u Domovinskom ratu, samohrani roditelj i socijalno-zdravstveni status). Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od pet godine, s tim da se mogu obnavljati na isto vrijeme. Ukoliko za vrijeme korištenja stana nastanu promjene kod najmoprimca vezano uz pojedina mjerila, dužan je o tome izvijestiti Grad. Za stručno-administrativne, odnosno tehničke poslove zadužen je Jedinstveni upravne odjel.

Odlukom o kupoprodaji i zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ploča, uređuje se kupoprodaja poslovnih prostora sadašnjim zakupcima, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakup poslovnih prostora na kojima Grad ima pravo raspolaganja i korištenja te zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na određeni rok u trajanju do pet godina. Gradonačelnik donosi zaključak o raspisivanju javnog natječaja, utvrđuje početnu cijenu zakupnine na prijedlog Odbora za procjenu vrijednosti nekretnine, donosi zaključak o najpovoljnijem ponuditelju na prijedlog Odbora za provedbu natječaja i potpisuje ugovor o zakupu. Poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava svoje obveze prema Gradu. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje gradsko vijeće. Poslovni prostori se prodaju po tržišnoj vrijednosti. Plaćanje se može ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom na 20 godina uz kamatnu stopu od 4,0 % s tim da se mjesečni obrok vezuje za vrijednost EUR-a i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Odluku o kupoprodaji donosi gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. Odlukom o kupoprodaji i zakupu poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu. 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, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci.

Način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta, koji su na temelju zaključenih ugovora dani u zakup, odnosno najmu, nije uređeno internim aktima. Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, gradskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće 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 mogućnosti 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. Također se predlaže internim aktima o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja, utvrditi kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Ploče je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 15 poslovnih prostora površine 1 453 m², osam stanova površine 323 m² i zemljištem površine 3 923 599 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. Od 2012. do 2014. Grad Ploče je prodavao i davao u zakup poslovne prostore te prodavao i davao u zakup građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju su ostvareni prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 10.274.888,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 937.904,00 kn, najma stanova u iznosu 50.903,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 288.611,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 207.913,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za zakup poslovnog prostora za potrebe knjižnice u iznosu 31.885,00 kn.

Prije uzimanja u zakup nekretnina, nije obavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine, obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. Također, pri prodaji nekretnina nije utvrđen razlog zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

Grad Ploče je na temelju odluke gradskog vijeća, provedenog javnog natječaja u 2011. i zaključenog ugovora o kupoprodaji s odabranim ponuditeljem, početkom 2012. prodao industrijsko-poslovni kompleks trgovačkog društva, kojeg je Grad kupio u stečajnom postupku u prethodnim godinama. Ugovorena cijena industrijskih hala površine 3 297 m² i pripadajućeg zemljišta 17 942 m² je iznosila 11.415.431,00 kn. Kupac je u cijelosti platio ugovorenu cijenu i to jamčevinu u iznosu 1.140.543,00 kn u 2011., a preostali dio cijene u iznosu 10.274.888,00 kn je plaćen u 2012. Vrijednost navedenog objekta je u poslovnim knjigama bila evidentirana na računu poslovni prostori u iznosu 1.400.000,00 kn i na zemljištu 720.000,00 kn.

Grad Ploče je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 453 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 500 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan prostor površine 114 m² koristi proračunski korisnik Grada bez zakupnine, dva poslovna prostora površine 130 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora bez zakupnine, dva poslovna prostora površine 44 m² koriste udruge bez zakupnine, a devet poslovnih prostora je dano u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, od 2012. do 2014. putem javnog natječaja dano je u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 189,44 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.618,00 kn i na rok od tri do pet godina.

Dva poslovna prostora su dana na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge, mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbi članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog 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 Ploče je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s osam stanova površine 323 m² koji su dani u najam u prethodnim godinama. Sedam stanova površine 268 m² je dano u najmu na temelju zaključenih ugovora o najmu za koju najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu, a za jedan stan površine 55 m² plaća se slobodno ugovorena najamnina.

Koncem 2014. Grad Ploče je raspolagao s 3 923 599 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Početkom 2012. prodano je zemljište površine 17 942 m² koje je pripadalo industrijsko-poslovnom kompleksu. Grad je također tijekom 2012. prodao fizičkim osobama zemljište za stambenu izgradnju u iznosu 93.591,00 kn te 2013. zemljište površine 663 m² u iznosu 133.594,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju javnog natječaja, odluke gradonačelnika i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a početnu cijenu zemljišta je utvrdio Odbor za procjenu vrijednosti nekretnina. Grad Ploče je dva građevinska zemljišta površine 3 000 m² dao u zakup, od čega je u 2011. zemljište površine 1 000 m² dano u zakup pravnoj osobi za obavljanje trgovačke djelatnosti na rok od pet godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 5.000,00 kn, a u 2012. je zemljište površine 2 000 m² dano u zakup pravnoj osobi iz graditeljstva na rok od dvije godine i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 4.000,00 kn. Zemljišta su dana u zakup na temelju provedenog javnog natječaja, zaključka gradonačelnika i zaključenog ugovora o zakupu.

Za potrebe Narodne knjižnice Ploče, Grad je u svibnju 2007. na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske dobio na korištenje poslovni prostor površine 184 m² na vrijeme od pet godina i uz mjesečnu naknadu u iznosu 736,00 kn, odnosno godišnje 8.832,00 kn.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina obaviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada, a pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Ploče je imao 35 zaposlenika (24 u jedinstvenom upravnom odjelu, jedan dužnosnik i deset osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Blato

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Blato kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 66,57 km² i obuhvaća dva naselje s 3 593 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 98.170.283,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 5.348.057,00 kn ili 5,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 68.021.244,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 30.149.039,00 kn.

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

Tablica broj 21

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Blato 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)	21.164.856,00	21.479.570,00	22.168.578,00
2.	Građevinski objekti	32.690.634,00	38.826.669,00	42.589.889,00
3.	Druga imovina	3.354.577,00	3.258.548,00	3.262.777,00
	Ukupno	57.210.067,00	63.564.787,00	68.021.244,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Blato koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 6.354.720,00 kn ili 11,1 %, a koncem 2014. veća je za 4.456.457,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 68.021.244,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 62,6 %, zemljište s 32,6 % i druga imovina s 4,8 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, knjige i umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.441.138,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora i prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 678.952,00 kn, što čini 3,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 22

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	580.809,00	574.033,00	637.119,00
2.	Prodaja zemljišta	27.055,00	35.402,00	41.833,00
	Ukupno prihodi	607.864,00	609.435,00	678.952,00

Općina Blato je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 1.896.251,00 kn. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2014., prihodi od zakupa poslovnih prostora sudjeluju s 93,8 % i prihodi od prodaje zemljišta s 6,2 %.

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

Tablica broj 23

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Blato 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	22	24
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 367	2 613	2 727
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	51	51	51
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	67 182	67 254	68 304

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 22.168.578,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 42.589.889,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Blato kao jedinice lokalne samouprave te na nekretnine koje su pripale Općini podjelom imovine bivše Općine Korčula. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Za imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je utvrđena na temelju procjene Porezne uprave. U poslovnim knjigama nije procijenjena i evidentirana vrijednost nerazvrstanih cesta, javne rasvjete i groblja.

Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za sedam zemljišta vode se sudski sporovi vezani uz utvrđivanje prava vlasništva. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Prema procjeni 80,0 % nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Blato i usklađen je s podacima u katastru. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Blato je 2012. podnijela zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za ustupanje nekretnine bez naknade, a koja se odnosi na dvije čestice zemljišta za formiranje parcele na kojoj se planira izgradnja sportskih terena. Ured je u prosincu 2014. obavijestio Općinu da se navedene čestice ne mogu darovati s obzirom na namjenu te da ih mogu kupiti ili na njima osnovati pravo građenja. Općina je u travnju 2015. predložila zamjenu, a navedeni ured se nije očitovao o prijedlogu zamjene.

Na koncu 2014. obavljen je godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže naturalne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Blato, odnosno nisu popisane nerazvrstane ceste, javna rasvjeta te groblja. Navedeno nije u skladu odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Blato je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (katalog osnovnih sredstava) po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Odredbama Zakona 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) je propisan 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), 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 Blato nije ustrojila registar imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Blato je donijela i objavila u službenom glasilu interne akte kojim je uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. U 1999. je donesena Odluka o gospodarenju nekretninama i u 2014. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Interni akt o davanju stanova u najam nije donesen.

Odlukom o gospodarenju nekretninama je uređen način stjecanja i otuđenja nekretnina, osnivanje prava služnosti, zasnivanje založnog prava, zakupa zemljišta, korištenje nekretnina bez naknade i zasnivanje poslovne suradnje na nekretninama. Odlukom je uređen način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretnine se mogu otuđiti odnosno prodati ili zamijeniti na temelju javnog nadmetanja ili izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu prodati izravnom pogodbom samo kada se radi o posebnim državnim interesima, odnosno kad je kupac Republika Hrvatska i kad je zakonom dopušteno. Općina može dati nekretnine na korištenje bez plaćanja naknade pravnim osobama čija je djelatnost neprofitabilna ili je od općeg interesa. Odlukom nisu utvrđeni kriteriji i mjerila na temelju kojih se nekretnine mogu dati na korištenje bez naknade. Također, nije uređeno davanje nekretnina na korištenje proračunskim korisnicima Općine i trgovačkim društvima u vlasništvu.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora se uređuju uvjeti i postupak zasnivanja i prestanka zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Blato i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine te kupoprodaja poslovnog prostora. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na određeni rok. Poslovnim prostorom upravlja načelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Zakupnik je za korištenje poslovnog prostora obavezan plaćati zakupninu. Početni iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se ovisno o zoni u kojoj se prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja. Poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava svoje obveze prema Općini. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog načelnika, utvrđuje općinsko vijeće. Poslovni prostori se prodaju po tržišnoj vrijednosti, koju utvrđuje ovlaštenu sudski vještak. Odluku o kupoprodaji donosi općinsko vijeće ili načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Blato 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 o upravljanju i raspolaganju stanovima te internim aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja, utvrditi kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te način objavljivanja izvještaja. Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Blato je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 24 poslovna prostora površine 2 727 m², jednim stanom površine 51 m² i građevinskim zemljištem površine 68 304 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Blato je davala poslovne prostore u zakup uz plaćanje zakupnine i na korištenje bez naknade te prodavala i kupovala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.791.961,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 104.290,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za zakup poslovnog prostora za udugu osoba s posebnim potrebama u iznosu 66.660,00 kn, najam stanova za potrebe liječnika hitne medicine i socijalno ugroženih osoba u iznosu 77.705,00 kn te za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.342.652,00 kn.

Općina Blato je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 24 poslovna prostora površine 2 727 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 723 m² koristi za svoje uredske prostore, četiri poslovna prostora površine 448 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i proračunski korisnici Općine bez plaćanja naknade, tri poslovna prostora površine 408 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 125 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 15 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 662 m² je dano u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 346 m² su izvan upotrebe, odnosno nije iskazan interes za zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, devet poslovnih prostora površine 662 m² dano je u zakup uz plaćanje zakupnine raznim subjektima (pravnim i fizičkim osobama) za obavljanje različitih djelatnosti.

Od 2012. do 2014. putem javnog natječaja dana su u zakup četiri poslovna prostora površine 161 m², za tri poslovna prostora površine 178 m² su zaključeni ugovori o zakupu sa sadašnjim zakupnicima koji u potpunosti izvršavaju svoje obveze prema Općini. Dva poslovna prostora površine 318 m² su dana u zakup u ranijim godinama putem javnog natječaja.

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

Koncem 2014. Općina Blato je imala jedan stan površine 51 m² koji je namijenjen za službene potrebe. Od 2012. do 2014. navedeni stan koristi bez naknade liječnica zaposlena u Domu zdravlja u Blatu. Općina je donijela odluku da stan dodjeli na korištenje bez naknade zbog deficitarnosti liječničkog kadra na otoku i potrebe stanovnika za liječnikom.

Koncem 2014. Općina Blato je raspolagala sa 68 304 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je od 2012. do 2014. prodala fizičkim osobama dvije čestice zemljišta (okućnica) površine 231 m². Prodaja zemljišta je obavljena je na temelju javnog natječaja, a procjenu vrijednosti zemljišta je obavio ovlašteni sudski vještak. U navedenom razdoblju Općina je kupila dvije čestice zemljišta površine 2 449 m² u iznosu 106.608,00 kn za izgradnju groblja, četiri čestice zemljišta površine 1 281 m² u iznosu 287.850,00 kn za izgradnju sportskih terena i jednu česticu zemljišta površine 72 m² u iznosu 7.200,00 kn za izgradnju ceste. Kupnja građevinskog zemljišta je obavljena na temelju odluke načelnika ili općinskog vijeća ovisno o vrijednosti nekretnine. Procjenu vrijednosti zemljišta je obavio ovlašteni sudski vještak.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima 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 Blato je imala 14 zaposlenika (13 u upravnim odjelima i jedan dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za opće poslove, upravljanje općinskom imovinom i društvene djelatnosti. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dva zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Općina Dubrovačko primorje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dubrovačko primorje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 197,11 km² i obuhvaća 20 naselje s 2 170 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.544.628.960,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 7.346.103,00 kn ili 0,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.525.082.521,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.546.439,00 kn.

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

Tablica broj 24

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dubrovačko primorje
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)	1.488.892.730,00	1.487.742.825,00	1.487.742.825,00
2.	Građevinski objekti	18.828.701,00	22.201.058,00	22.172.488,00
3.	Imovina u pripremi	8.029.385,00	1.789.821,00	8.050.919,00
4.	Druga imovina	6.477.519,00	6.632.403,00	7.116.289,00
	Ukupno	1.522.228.335,00	1.518.366.107,00	1.525.082.521,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dubrovačko primorje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 3.862.228,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014 veća je za 6.716.414,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.525.082.521,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 97,6 %, građevinski objekti s 1,4 %, imovina u pripremi s 0,5 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na izgradnju sustava odvodnje u naselju Slano, koja je u tijeku. 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 19.829.564,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 868.660,00 kn, što čini 4,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 25

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup zemljišta	79.147,00	42.734,00	0,00
2.	Prodaja zemljišta	137.330,00	259.825,00	868.660,00
Ukupno prihodi		216.477,00	302.559,00	868.660,00

Općina Dubrovačko primorje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 1.387.696,00 kn.

U tablici broj 26 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Dubrovačko primorje.

Tablica broj 26

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	1	1	2
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	60	60	105
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	32	32	32
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	112 469	102 076	93 737

Zemljište se u cijelosti odnosi na zemljište koje je Općina dobila od Hrvatskih šuma za izgradnju poslovne zone. Općina ne raspolaže s podacima o površini zemljišta koje je dobila podjelom imovine bivše općine Dubrovnik.

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 1.487.742.825,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 22.172.488,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Dubrovačko primorje kao jedinice lokalne samouprave te na nekretnine (zemljište i zgrade) koje su pripale Općini podjelom imovine bivše Općine Dubrovnik. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Za imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine od Porezne uprave. U poslovnim knjigama nije procijenjena i evidentirana vrijednost nerazvrstanih cesta, javnih površina, javne rasvjete i groblja. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste, groblja) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za nekretnine koje su pripale Općini podjelom imovine bivše općine Dubrovnik vodi se sudski spor s Republikom Hrvatskom, koji traje od prosinca 2009. Većina nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Dubrovačko primorje, ali podaci u katastru i zemljišnim knjigama nisu usklađeni. Također za dio nekretnina (nerazvrstane ceste, groblja) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. obavljen je godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine. U popisnim listama podaci o nekretnina sadrže naturalne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti. Također podaci u popisnim listama nisu oblikovani po vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Dubrovačko primorje, odnosno nisu popisane nerazvrstane ceste, javne površine, javna rasvjeta i groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Dubrovačko primorje je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (katalog osnovnih sredstava) po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost), osim za zemljište. Odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine je propisan 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 Dubrovačko primorje nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Dubrovačko primorje upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza provoditi u skladu s propisima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina je u 2013. donijela i objavila u službenom glasilu Odluku o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Dubrovačko primorje na području poslovne zone Banići. Drugi interni akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine nisu doneseni.

Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Dubrovačko primorje na području poslovne zone Banići utvrđuju se uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama. Cilj raspolaganja nekretninama na području poslovne zone je izgradnja gospodarskih objekata u skladu s urbanističkim planom poslovne zone te obavljanje gospodarske djelatnosti u izgrađenim objektima. Nekretnine se prodaju na temelju javnog natječaja i prema tržišnim vrijednostima, a početnu vrijednost nekretnina utvrđuje ovlaštenu sudski vještak. Natječaj raspisuje načelnik, a provodi ga povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u poslovnoj zoni. Odluku o odabiru ponuditelja donosi općinsko vijeće odnosno načelnik ovisno o vrijednosti nekretnine.

Izvještavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Dubrovačko primorje te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te objavljivanja izvješća.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Dubrovačko primorje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 105 m², jednim stanom površine 32 m² i građevinskim zemljištem površine 93 737 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Dubrovačko primorje je davala u zakup i prodavala građevinsko zemljište u poslovnoj zoni te kupila jedan poslovni prostor. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 121.881,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 1.265.815,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu poslovnog prostora u 687.170,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 11.247,00 kn.

Općina Dubrovačko primorje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 105 m², koje koristi za svoje uredske prostore. U 2014. Općina je nabavila (kupila) jedan poslovni prostor površine 45 m² u iznosu 687.170,00 kn za uredske prostore. Kupoprodajna cijena poslovnog prostora je utvrđena prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo, a odluku o kupnji je donijelo općinsko vijeće, kojom je određena i namjena poslovnog prostora.

Koncem 2014. Općina je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 32 m² koji je devastiran i izvan upotrebe, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Dubrovačko primorje je raspolagala građevinskim zemljištem površine 93 737 m², koje se u cijelosti odnosi na zemljište koje je dobila od Hrvatskih šuma za izgradnju poslovne zone uz naknadu 1 kn/m², odnosno 11.247,00 kn. U 2012. dano je u zakup zemljište površine 2 700 m² putem javnog natječaja na rok od 18 mjeseci uz mjesečnu zakupninu 8.100,00 kn. Početnu cijenu zakupnine utvrdilo je općinsko vijeće. Općina je od 2012. do 2014. prodala tri građevinska zemljišta (od kojih se dva nalaze u poslovnoj zoni, a jedno izvan poslovne zone) ukupne površine 18 855 m². Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te za zemljište u poslovnoj zoni u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Dubrovačko primorje na području poslovne zone Banići. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.265.815,00 kn. Procjenu vrijednosti zemljišta je izradio ovlašten sudski vještak, a odluke o prodaji je donijelo općinsko vijeće.

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 (stan) poduzeti aktivnosti za njegovo stavljanje u funkciju.

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

Na koncu 2014. Općina Dubrovačko primorje je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom, internim aktom i procedurama 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 Janjina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Janjina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 29,20 km², a obuhvaća pet naselje s 551 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.988.467,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 121.332,00 ili 0,9 %. Odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.490.414,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.498.053,00 kn.

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

Tablica broj 27

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Janjina 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)	66.116,00	66.116,00	109.841,00
2.	Građevinski objekti	8.877.743,00	8.989.850,00	8.996.000,00
3.	Druga imovina	1.549.405,00	1.408.001,00	1.384.573,00
	Ukupno	10.493.264,00	10.463.967,00	10.490.414,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Janjina koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 29.297,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 26.447,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.490.414,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 85,8 %, druga imovina s 13,2 % i zemljište s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.756.834,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

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

Tablica broj 28

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	520	520	520
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	105	105	105

Općina nema podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 109.841,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.996.000,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Janjina kao jedinice lokalne samouprave. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju nekretnina u poslovne knjige. Za dva stana, nerazvrstane ceste, javne površine, javnu rasvjetu te groblja vrijednost nije procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za zemljište koje je pripalo Općini podjelom imovine bivše općine Dubrovnik vode se dva sudska spora s Republikom Hrvatskom, koji traju od 2005., odnosno 2009. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Janjina, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu međusobno usklađeni. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji 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. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže prirodne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Janjina, nisu popisani svi poslovni prostori, stanovi, nerazvrstane ceste, javne površine, javna rasvjeta te groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te interne akte za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 mogućnosti Općine Janjina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i objave izvješća.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Janjina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostorom površine 520 m² i dva stana površine 105 m², a podatke o površini građevinskog zemljišta s kojim upravlja i raspoložuje nema. 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. Općina Janjina je davala poslovne prostore na korištenje bez naknade te davala u najam stanove uz slobodno ugovorenu najamninu i bez plaćanja najamnine. U navedenom razdoblju nisu ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 43.725,00 kn.

Općina Janjina je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostorom površine 520 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 85,00 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan poslovni prostor površine 60 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 345 koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 30 m² dana je u zakup fizičkoj osobi bez plaćanja zakupnine.

U ranijim godinama, jedan poslovni prostor je dan na korištenje proračunskom korisniku Općine (vrtiću), tri poslovna prostora tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna (matičnom uredu, hitnoj medicinskoj pomoći i domu zdravlja) bez naknade odnosno zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Također, u ranijim godinama, jedan poslovni prostor površine 30 m² dan je na korištenje fizičkoj osobi bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, daje se u zakup putem javnog natječaja.

Koncem 2014. Općina Janjina je upravljala i raspolagala s dva stana površine 105 m², od kojih je jedan stan površine 55 m² dan je u najam uz mjesečnu najamninu 400,00 kn, a jedan stan površine 50 m² koristi obitelj slabijeg imovinskog stanja bez plaćanja najamnine prema odluci općinskog vijeća. Prema odredbi članka 3. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), najmodavac se obvezuje predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu.

Općina nema podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže. U 2014. nabavljeno (kupljeno) je zemljište površine 583 m² u iznosu 43.725,00 kn za izgradnju vodospreme. Odluku o kupnji zemljišta je donijelo općinsko vijeće, a vrijednost je utvrđena internom procjenom, odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine od Porezne uprave.

Državni ured za reviziju predlaže davati poslovne prostore u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a stanove u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Janjina je imala šest zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom, međutim uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama nije utvrđen internim aktima. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Konavle

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Konavle kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 209,73 km² i obuhvaća 32 naselja s 8 577 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 399.247.291,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 66.245.698,00 kn ili 19,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 192.619.331,00 kn ili 48,3 % i financijsku imovinu u iznosu 206.627.960,00 kn ili 51,7 %.

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

Tablica broj 29

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Konavle 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)	78.684.314,00	78.728.715,00	85.929.179,00
2.	Građevinski objekti	46.332.230,00	47.093.215,00	60.013.745,00
3.	Imovina u pripremi	1.451.506,00	8.668.306,00	37.247.187,00
4.	Druga imovina	8.107.856,00	7.195.813,00	9.429.220,00
	Ukupno	134.575.906,00	141.686.049,00	192.619.331,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je za 7.110.143,00 kn ili 5,3 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. je veća za 50.933.282,00 kn ili 36,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 192.619.331,00 kn U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 44,6 % građevinski objekti s 31,2 %, imovina u pripremi s 19,3 % i druga imovina s 4,9 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi se na ulaganja u izgradnju doma za stare i nemoćne osobe na Grudi. Završetak izgradnje i puštanje u rad doma se planira u 2015. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 77.829.147,00 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 435.910,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	575.156,00	484.750,00	420.552,00
2.	Najam stanova	3.445,00	3.445,00	3.445,00
3.	Prodaja zemljišta	41.247,00	25.064,00	11.913,00
	Ukupno	619.848,00	513.259,00	435.910,00

Općina Konavle je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.569.017,00 kn. Navedeni prihodi u 2013. su manji za 106.589,00 kn 17,2 % u odnosu na 2012., a u 2014. su manji za 77.349,00 kn ili 15,1 % u odnosu na 2013. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2014., vrijednosno najznačajniji prihodi su ostvareni od zakupa poslovnih prostora koji sudjeluju s 96,5 %. Potom slijede prihodi od prodaje zemljišta s 2,7 % te prihodi od najma stanova s 0,8 %.

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

Tablica broj 31

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Konavle 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	21
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	5 240	5 540	6 080
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	39
2.	Površina stanova u m ²	172	1 72	1 432
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	142.748

Općina u 2012. i 2013. nije raspolagala s potpunim i pouzdanim podacima o površini zemljišta u vlasništvu te je u 2014. poduzela aktivnosti za utvrđivanje površine i namjene 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 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 Konavle koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 21.811.909,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 128.127.939,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Konavle kao jedinice lokalne samouprave, na nekretnine koje su pripale Općini prema Odluci Vlade Republike Hrvatske iz 1997., kojom je raspoređena imovina bivše Općine Dubrovnik te na nekretnine koje je Hotelsko turističko poduzeće Croatia 1993. ustupilo Općini bez naknade.

Za dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja. Za dio poslovnih prostora, stanova (36 novopronađenih stanova u 2014.), cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika i objekata kulturno-povijesne baštine, sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena ni evidentirana u poslovnim knjigama. Također, vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Općine, koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi, sportskim klubovima, trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama, nisu evidentirani u poslovnim knjigama Općine. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (za dio zemljišta, poslovnu zgradu, stanovi, ceste sportski objekti) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, za pojedine nekretnine (zemljište, poslovne zgrade) se vode četiri upravna postupka radi povrata nekretnina bivšim vlasnicima ili isplate naknade za oduzetu imovinu. Za pojedina zemljišta, zgrade, ugostiteljski objekt, se vode sudski sporovi (15 sudskih sporova) za utvrđivanje prava vlasništva, koji traju dulje od pet godina. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina. Također, za dio nekretnina (poslovne zgrade, nerazvrstane ceste, seoski domovi kulture, sportska igrališta, groblja) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru.

Imovinsko-pravni odnosi za groblja na području Općine Konavle nisu riješeni, odnosno zemljište na kojima su sagrađena groblja je u vlasništvu fizičkih osoba ili Dubrovačke biskupije, a grobljima već dugi niz godina tradicijski upravljaju bratstva pojedinih župa (udruge građana). Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Konavle je 2007. podnijela zahtjev Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za ustupanje nekretnine bez naknade, a koja se odnosi na zemljište starog puta Gruda-Dubravka, koji se više ne koristi. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže prirodne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim pojavnim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, stanovi, spomenici i objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste i parkirališta, javna rasvjeta, groblja, sportski objekti te tuđe nekretnine koje Općina koristi. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Konavle je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (katalog osnovnih sredstava) po vrsti, količini i vrijednosti. Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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). Nadalje, registar imovine treba sadržavati popis nekretnina, odnosno 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Konavle upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima.

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Također, predlaže se vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Općine Konavle koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi, sportskim klubovima i drugim pravnim osobama, evidentirati u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Konavle 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u upravnim odjelima i poslovnim knjigama. 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Konavle je donijela i objavila u službenom glasilu interne akte kojim je djelomično uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. U 2012. je donesena Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Konavle. Raspolaganje i upravljanje stanovima i zemljištem nije uređeno internim aktom, iako je Općina raspolagala i upravljala stanovima. Prema odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), lokalne jedinice su dužne za stanove u svojem vlasništvu propisati uvjete i mjerila za davanje stanova u najam.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika te kupoprodaja poslovnog prostora, zakup poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja te zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Konavle. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na određeni rok. Poslovnim prostorom upravlja načelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Ukoliko zakupnik obavlja adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora mora pribaviti pisanu suglasnost nadležnog općinskog tijela.

Poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava svoje obveze prema Općini Konavle. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog načelnika, utvrđuje općinsko vijeće. Poslovni prostori se prodaju po tržišnoj vrijednosti, koju utvrđuje ovlaštenu sudski vještak. Plaćanje se može ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom do deset godina uz kamatnu stopu od 4,0 % s tim da se mjesečni obrok vezuje za vrijednost EUR-a. Odluku o kupoprodaji donosi općinsko vijeće ili načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici 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 mogućnosti Općine Konavle 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, predlaže se donijeti interni akt o upravljanju i raspolaganju stanovima i zemljištem te internim aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Konavle je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 6 080 m², 39 stanova površine 1 532 m² i građevinskim zemljištem površine 142 748 m². Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju građevinskog zemljišta i građevinskih objekata, međutim nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Konavle je davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, kao i prodavala, kupovala i zamjenjivala građevinsko zemljište. Također, uzimala je u najam tuđe zemljište i poslovne prostore. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.480.458,00 kn, najma stanova u iznosu 10.335,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 78.224,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora za potrebe tri dječja vrtića i garaže u iznosu 478.976,00 kn, zakup zemljišta za nogometno igralište u iznosu 229.266,00 kn te za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 48.608,00 kn.

Prije uzimanja u zakup nekretnina, nije obavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine, obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine.

Općina Konavle je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom ukupne površine 6 080 m², od čega dva poslovna prostora površine 770 m² koristi za svoje uredske prostore, jedanaest poslovnih prostora površine 3 500 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i proračunski korisnici Općine bez naknade, a osam poslovnih prostora površine 1 810 m² je dano u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora od 2012. do 2014., putem javnog natječaja je dano u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 183 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 6.601,00 kn i na rok od pet godina. Jedan zakupac je raskinuo ugovor prije isteka ugovorenog roka. U ranijim godinama, jedanaest poslovnih prostora je dano na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu i proračunskim korisnicima Općine bez naknade, odnosno zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Konavle je imala 39 stanova ukupne površine 1 432 m², od čega su u ranijim godinama tri stana površine 172 m² dana u najam na temelju zaključenih ugovora o najmu za koje najmoprимci plaćaju zaštićenu najamninu. Ostvareni prihodi od najma stanova u 2014. iznose 3.445,00 kn. Tijekom 2014. pri postupku legalizacije je utvrđeno da je 36 stanova površine 1 260 m² u vlasništvu Općine Konavle. S korisnicima stanova nisu zaključeni ugovori o najmu, niti korisnici stanova plaćaju naknadu za korištenje stanova, što nije u skladu s odredbom članka 3. Zakona o najmu stanova, prema kojoj se ugovorom o najmu stana najmodavac obvezuje predati stan za stanovanje najmoprимcu uz za to određenu najamninu.

Koncem 2014. Općina Konavle je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 142.748 m², od čega je izgrađeno 51 389 m², a neizgrađeno 91 359 m². Prema prostorno planskoj dokumentaciji 4 218 m² neizgrađenog građevinskog zemljišta je namijenjeno za potrebe Općine Konavle i to za izgradnju poslovno-uredskog objekta, dječjih vrtića i doma za starije i nemoćne osobe. Općina Konavle je od 2012. do konca 2014. prodala fizičkim osobama deset manjih parcela zemljišta radi formiranja građevinske čestice i legalizacije izgrađenih stambenih objekata. Prodaja zemljišta je obavljena je na temelju odluke načelnika i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a procjenu vrijednosti zemljišta je obavio ovlašteni sudski vještak. U navedenom razdoblju, Općina je kupila jedno manje građevinsko zemljište površine 175 m² za potrebe izgradnje doma za starije i nemoćne osobe, a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 44.401,00 kn. Također je za potrebe proširenja i rekonstrukcije cesta izvršena zamjena tri manje čestice zemljišta površine 370 m² za tri čestice zemljišta površine 915 m², bez naknade. Kupnja i zamjena građevinskog zemljišta je obavljena na propisan način, odnosno na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a procjenu vrijednosti zemljišta je obavio ovlašteni sudski vještak.

Državni ured za reviziju predlaže davati stanove u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Također, predlaže se ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine 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 nekretnina obaviti i analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu, odnosno nekretnine Općine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Konavle je imala 22 zaposlenika (20 u upravnim odjelima i dva dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za proračun i financije. Određeni su zaposlenici koji u okviru redovnih poslova obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom (pet zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Općina Kula Norinska

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kula Norinska kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 60,6 km² i obuhvaća devet naselja s 1 748 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 7.553.726,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 253.629,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 3.870.495,00 kn ili 51,2 % i financijsku imovinu u iznosu 3.683.231,00 kn ili 48,8 %.

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

Tablica broj 32

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	3.602.354,00	3.227.678,00	2.747.827,00
2.	Druga imovina	1.031.157,00	851.930,00	1.122.668,00
	Ukupno	4.633.511,00	4.079.608,00	3.870.495,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kula Norinska koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 553.903,00 kn ili 12,0 %, a koncem 2014. za 209.113,00 kn ili 5,1 % u odnosu na 2013. Vrijednost zemljišta nije iskazana u financijskim izvještajima.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 3.870.495,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,0 %, a druga imovina s 29,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i izložbene vrijednosti te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.777.145,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa zemljišta), ostvareni su u iznosu 240.000,00 kn, što čini 8,6% ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Kula Norinska je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 402.500,00 kn, odnosno u 2012. je ostvarila prihode od zakupa zemljišta u iznosu 6.250,00 kn, u 2013. u iznosu 156.250,00 kn, a u 2014. u iznosu 240.000,00 kn.

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

Tablica broj 33

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	499	499	499
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	599 588	599 588	599.588

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Kula Norinska koncem 2014., evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.747.827,00 kn. Vrijednost zemljišta nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Kula Norinska kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost zemljišta, iako je sudski vještak procijenio vrijednost zemljišta u iznosu 17.987.640,00 kn. Također za dio poslovnih prostora, cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika i objekata kulturno-povijesne baštine te groblja, vrijednost nije procijenjena ni evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama. Za dio građevinskih objekata (poslovna zgrada) pokrenut je postupak legalizacije. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Kula Norinska, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina (nerazvrstane ceste, sportski objekti). Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka, niti se vode sudski postupci. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. nije obavljen godišnji popis imovine i obveza, što nije u skladu s odredbom članka 15. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, prema kojoj proračun i proračunski korisnici moraju sastaviti popis imovine i obveza na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance, a podaci o popisu se unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste

Općina Kula Norinska je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Kula Norinska upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima.

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Kula Norinska 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Kula Norinska je donijela i objavila u službenom glasilu interni akt kojim je uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. U 2002. je donesena Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kula Norinska, kojom se uređeni postupci, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja građevinskim zemljištem i prodaja poslovnih zgrada. Odlukom nije uređeno davanje poslovnih prostora u zakup, niti je uređen način davanja zemljišta u zakup. S obzirom da Općina nema stanova u vlasništvu nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju stanovima.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 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.

Također, predlaže se donijeti interni akt o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i zemljištem kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora i zemljišta, kao i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te objavljivanje izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Kula Norinska je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 499 m² i građevinskim zemljištem površine 599 588 m². Općina je utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju građevinskog zemljišta i građevinskih objekata, međutim nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Općina Kula Norinska je davala poslovne prostore na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. Općina nije uzimala u najam tuđe zemljište i poslovne prostore. U navedenom razdoblju su ostvareni prihodi od zakupa zemljišta u iznosu 402.500,00 kn. U istom razdoblju, ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 59.059,00 kn, a odnose na uplaćenu naknadu Hrvatskim šumama za dodijeljeno zemljište poduzetničke zone.

Koncem 2014. Općina Kula Norinska je raspolagala građevinskim zemljištem površine 599 588 m², a odnosi se na neizgrađeno građevinsko zemljište poduzetničke zone koje su Hrvatske šume dodijelile Općini uz naknadu od 1,00 kn po m². Općina je od 2012. do konca 2014. dio zemljišta 10 000 m² dala u zakup pravnim osobama radi obavljanja gospodarske djelatnosti. Zemljište je dano u zakup na temelju izražene zainteresiranosti ponuditelja, odluke općinskog vijeća i zaključenih ugovora o zakupu, bez provedenog javnog natječaja. Visinu zakupnine je utvrdilo općinsko vijeće u iznosu 1,00 kn/m², odnosno 2,00 kn/m² uvećana za porez na dodanu vrijednost. Davanje zemljišta u zakup nije provedeno u skladu s odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prema kojoj nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave se mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, a ako su pravni poslovi zaključeni protivno odredbama ovog članka tada su ništetni.

Općina Kula Norinska je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 499 m², od čega jedan poslovni prostor površine 216 m² koristi za svoje uredske prostore, a dva poslovna prostora površine 283 m² koriste udruge. Poslovni prostori su dani na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez naknade, na temelju odluke općinskog vijeća iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Državni ured za reviziju predlaže davati zemljište u zakup u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te davati poslovne prostore 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Kula Norinska je imala tri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktom 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 Lastovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lastovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 52,80 km² i obuhvaća sedam naselja sa 792 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 21.549.858,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 200.593,00 kn ili 0,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.472.207,00 kn ili 81,1 % i financijsku imovinu u iznosu 4.077.651,00 kn ili 18,9 %.

U tablici broj 34 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lastovo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 34

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lastovo 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)	549.000,00	549.000,00	564.240,00
2.	Građevinski objekti	16.513.725,00	16.151.701,00	15.479.512,00
3.	Druga imovina	1.458.994,00	1.330.845,00	1.428.455,00
	Ukupno	18.521.719,00	18.031.546,00	17.472.207,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. manja je za 490.173,00 kn ili 2,7 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. za 559.339,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.472.207,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 88,6 %, druga imovina s 8,2 % i zemljište s 3,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.863.058,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta), ostvareni su u iznosu 1.055.066,00 kn, što čini 21,7 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 35 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Lastovo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 35

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	45.808,00	96.864,00	78.196,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	920.717,00
3.	Najam stanova	13.359,00	8.296,00	13.359,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	42.794,00
	Ukupno	59.167,00	105.160,00	1.055.066,00

Općina Lastovo je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.219.393,00 kn. Navedeni prihodi u 2014. su veći za 949.906,00 kn ili 903,3 % u odnosu na 2013., jer su u 2014. ostvareni značajni prihodi od prodaje stanova. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2014., vrijednosno najznačajniji prihodi su ostvareni od prodaje stambene zgrade koji sudjeluju s 87,3 %. Potom slijede prihodi od zakupa poslovnih prostora sa 7,4 %, od prodaje zemljišta s 4,1 % te prihodi od najma stanova s 1,2 %.

U tablici broj 36 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Lastovo

Tablica broj 36

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	14	14	14
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 473	1 473	1 473
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	17	17	17
2.	Površina stanova u m ²	1 153	1 153	1 153
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 798	1 798	1 781

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 564.240,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 15.479.512,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Lastovo kao jedinice lokalne samouprave. Za dio poslovnih prostora, stambenih objekata, cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika, sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena ni evidentirana u poslovnim knjigama. Za dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je procijenjena internom procjenom pri čemu su korišteni dostupni podaci o cijenama iz Porezne uprave. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Za pojedine nekretnine (dio zemljišta i poslovnih zgrada) nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi te je Općina predložila mirno rješavanje spora s Republikom Hrvatskom, s obzirom da navedene nekretnine dugi niz godina koristi Općina, što do konca 2014. nije riješeno. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Lastovo, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za dio nekretnina (za dio poslovnih prostora, nerazvrstanih cesta, groblja). Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Lastovo je 2013. podnijela zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za ustupanje nekretnine bez naknade, a koji se odnosi na zemljište i zgrade bivše vojarne. Nekretnine se više ne koristi, a prostornim planom su predviđene za projekte od iznimne važnosti za razvoj Općine, odnosno za izgradnju doma za starije i nemoćne osobe, poslovne zone, turističkog naselja te za izgradnju luke nautičkog turizma. Tijekom 2014. Općina je na zahtjev navedenog ureda dostavila dodatnu dokumentaciju. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.) odgovor ureda nije zaprimljen. Od 1993. Općina koristi dio nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, što se odnose na zgrade sa stanovima koje su dane na privremeno korištenje za smještaj djelatnika u zdravstvu i obrazovanju te za djelatnike lučke uprave.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže naturalne izraze, ali ne i njihove pojedinačne vrijednosti. Također, podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim pojavnim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, spomenici i objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste i parkirališta, javna rasvjeta, groblja, sportski objekti te tuđe nekretnine koje koristi Općina. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu.

Općina Lastovo je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Lastovo upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Lastovo raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama.

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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Lastovo je donijela i objavila u službenom glasilu interne akte kojim je uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. Odluka o najmu stanova je donesena 1998., a u 2010. je donesena Odluka o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Općine Lastovo i Odluka o zakupu poslovnog prostora.

Odlukom o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Općine Lastovo je u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređeno postupanje pri stjecanju i otuđivanju nekretnina.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora se uređuje uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora putem javnog natječaja, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika te početna cijena zakupnine ovisno o zonama i djelatnostima. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na vrijeme do pet godina. Poslovnim prostorom upravlja načelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Odlukom o zakupu poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu. Navedena Odluka nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, u slučaju kada se 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 te u slučaju kupoprodaje poslovnog prostora.

Odlukom o najmu stanova su uređeni uvjeti, postupak i mjerila, postupak za davanje u najam stanova, sadržaj ugovora o najmu, prava i obveze ugovornih strana te postupak određivanja i plaćanja najamnine. Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam ima svaki punoljetni hrvatski državljanin s prebivalištem na području Općine Lastovo, s tim da nije najmoprimac drugog stan ili vlasnik ili suvlasnik useljive kuće ili stana na području Republike Hrvatske. Stanovi se daju u najam javnim natječajem, iznimno se mogu dati u najam bez provedenog javnog natječaja i mimo utvrđenih mjerila, osobama od posebnog značaja i osobama deficitarnih profesija koje su neophodne za Općinu.

Utvrđena su mjerila za davanje stanova u najam (socijalno-zdravstveni status, sudjelovanje u Domovinskom ratu, vrijeme prebivanja i radni staž na području Općine, broj članova domaćinstva, stručna sprema). Stanovi se daju u najam na neodređeno vrijeme. Visina najamnine i zaštićene najamnine se utvrđuje u siječnju svake godine u skladu s propisima. Za kontrolu naplate najamnine i nadzor korištenja stanova je zadužen Jedinstveni upravni odjel.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici 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 mogućnosti Općine Lastovo 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, predlaže se interni akt o raspolaganju poslovnim prostorima uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te internim aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Lastovo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 1 473 m², sa 17 stanova površine 1 153 m² i građevinskim zemljištem površine 1 781 m². Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju građevinskog zemljišta i građevinskih objekata, međutim nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Lastovo je prodavala građevinske objekte, davala u najam stanove, kao i zamjenjivala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju, ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 220.868,00 kn, najma stanova u iznosu 35.359,00 kn, prodaje kuće u iznosu 920.717,00 kn i od prodaje (zamjene) zemljišta u iznosu 42.794,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora, najam stanova i zakup zemljišta te za nabavu (kupnju) poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

Prodaja nekretnina je obavljena na temelju odluka općinskog vijeća, na prijedlog načelnika koji obrazlaže razloge zbog kojih se nekretnine prodaju.

Općina Lastovo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora ukupne površine 1 473 m², od čega dio jednog poslovnog prostora površine 290 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan i pol poslovni prostor površine 485 m² na temelju ugovora koriste tijela državne uprave bez naknade, jedan prostor površine 90 m² je dan na korištenje udruzi bez naknade, osam poslovnih prostora površine 509 m² je dano u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 99 m² se ne koriste jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu. U skladu s odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, poslovni prostori su dani u zakup u ranijim godinama putem javnog natječaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.287,00 kn i na rok od pet do 15 godina. Općina je s jednim zakupcem, pravnom osobom iz djelatnosti ugostiteljstva kojom je 2008. istekao ugovor o zakupu, pokrenula sudski spor radi iseljenja iz poslovnog prostora radi neplaćanja zakupnine. U ožujku 2012. Općinski sud u Korčuli je donio presudu prema kojoj je zakupac dužan u roku 15 dana iseliti iz poslovnog prostora, međutim do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) zakupac nije iselio iz poslovnog prostora niti je platio dug za zakupninu, već i dalje koristi poslovni prostor bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine.

U ranijim godinama, jedan poslovni prostor je dan u zakup udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, odnosno zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi 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 raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbi članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Lastovo je raspolagala sa 17 stanova ukupne površine 1 153 m², koji su iznajmljeni u ranijim godinama. Četiri stana površine 237 m² iznajmljena su na temelju zaključenih ugovora o najmu na neodređeno vrijeme za koju najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu, a pet stanova površine 216 m² su na temelju zaključenih ugovora na određeno vrijeme (od jedne do pet godina) uz plaćanje najamnine, iznajmljena deficitarnim kadrovima koji su od posebne važnosti za Općinu, dok osam stanova površine 700 m² nije iznajmljeno. Tijekom 2014. na temelju odluke općinskog vijeća, provedenog javnog natječaja i zaključenog kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem, prodana je kuća s okolnim zemljištem površine 217 m² u iznosu 920.717,00 kn.

Koncem 2014. Općina Lastovo je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 1 781 m², koje je u cijelosti neizgrađeno i prema prostorno planskoj dokumentaciji namijenjeno za potrebe Općine. Općina Lastovo je od 2012. do 2014. na temelju zahtjeva dvije fizičke osobe izvršila zamjenu dvije manje parcele zemljišta radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za stambene zgrade u vlasništvu fizičkih osoba. Zamjena zemljišta je obavljena na temelju odluke načelnika i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a cijenu zemljišta je utvrdilo općinsko vijeće pri čemu su korišteni dostupni podaci o cijenama iz Porezne uprave. Cijena zemljišta je utvrđena u iznosu 100 EUR/m². Prihodi od zamjene zemljišta su ostvareni u iznosu 42.794,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se poduzeti aktivnosti za iseljenje zakupca iz poslovnog prostora u skladu presudom Općinskog suda u Korčuli te poduzeti mjere naplate za nenaplaćenu zakupninu. Također se predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Lastovo je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom 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 Lumbarda

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lumbarda kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 10,70 km² i obuhvaća jedno naselje s 1 213 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 17.235.358,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 397.828,00 kn ili 2,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 3.931.469,00 kn ili 22,8 % i financijsku imovinu u iznosu 13.303.889,00 kn ili 77,2 %.

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

Tablica broj 37

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	84.455,00	84.455,00	84.455,00
2.	Građevinski objekti	3.661.570,00	3.727.209,00	3.616.326,00
3..	Druga imovina	479.793,00	225.421,00	230.545,00
	Ukupno	4.225.818,00	4.037.085,00	3.931.469,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 7.110.143,00 kn ili 5,3 %, a koncem 2014. za 50.933.282,00 kn ili 36,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 3.931.469,00 kn U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 92,0 %, druga imovina s 5,9 % i zemljište s 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.462.742,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta), ostvareni su u iznosu 168.521,00 kn, što čini 4,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 38

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Od zakupa poslovnih prostora	157.780,00	156.436,00	161.521,00
2.	Od prodaje zemljišta	0,00	0,00	7.000,00
	Ukupno	157.780,00	156.436,00	168.521,00

Općina Lumbarda je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 482.737,00 kn. Navedeni prihodi u 2013. su manji za 1.344,00 kn ili 0,9 % u odnosu na 2012., a u 2014. su veći za 12.085,00 kn ili 7,7 % u odnosu na 2013. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2014., prihodi od zakupa poslovnih prostora sudjeluju s 95,9 %, a prihodi od prodaje zemljišta s 4,1 %.

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

Tablica broj 39

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	22	22	22
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 252	2 252	2 252
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	14 120	14 120	14 120

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Lumbarda koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 84.455,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 3.616.326,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Lumbarda kao jedinice lokalne samouprave. Za zemljište te za dio poslovnih prostora, cesta i parkirališta, javne rasvjete, sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Za dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je evidentirana na temelju kupoprodajnih ugovora i dokumentacije o obavljenom ulaganju.

Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Za pojedine nekretnine nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (za dio zemljišta i nerazvrstanih cesta), a za dio nekretnina stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Tako je Općina pokrenula postupak za mirno rješavanje spora s Republikom Hrvatskom za zemljište koje se u katastru vodi kao šuma iako se nalazi u građevinskom području naselja Lumbarda. Najveći dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Lumbarda, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Lumbarda je 2004. od Ministarstva obrane dobila na privremeno korištenje zgrade i zemljište bivše vojne bitnice Ražnjić površine 205 357 m² na vrijeme od pet godina. Središnji državni ured za upravljanje imovinom je 2009. odobrio produljenje korištenja navedene nekretnine za pet godina. Općina je u lipnju 2014. zatražila od Ministarstva obrane produljenje ugovora o korištenju navedenih nekretnina. U kolovozu 2014., Ministarstvo obrane je dostavilo dopis Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u kojem navodi da se ne protivi zahtjevu Općine. Odgovor navedenog ureda do vremena obavljanja revizije nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže prirodne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim pojavnim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost.

Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, spomenici i objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste i parkirališta, javna rasvjeta, groblja, sportski objekti te tuđe nekretnine koje Općina koristi. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu.

Općina Lumbarda je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Lumbarda upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Lumbarda 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama.

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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima i zemljištem, kao ni način izvještavanja i objavljivanja izvještaja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti), Općina Lumbarda 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 mogućnosti 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. Također, predlaže se donijeti interni akt o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i zemljištem, kojim treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem nekretnina, ako i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Lumbarda je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 2 252 m² i građevinskim zemljištem površine 14 120 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju građevinskog zemljišta, niti je ustrojila evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Lumbarda je davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te prodavala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 475.736,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 7.000,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za kupnju i zakup poslovnih prostora i zemljišta.

Općina Lumbarda je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostorom ukupne površine 2 252 m², od čega jedan poslovni prostor površine 150 m² koristi za svoje uredske prostore, pet poslovnih prostora površine 740 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i proračunski korisnici Općine bez naknade, dva poslovna prostora površine 210 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna na temelju ugovora, pet poslovnih prostora površine 240 m² koriste udruge bez naknade, osam poslovnih prostora površine 722 m² je dano u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 190 m² nije iznajmljen. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori su dani u zakup putem javnog natječaja u ranijim godinama, a od 2012. do 2014. sa šest dosadašnjih zakupaca koji su u potpunosti izvršavali svoje obveze iz ugovora o zakupu, zaključeni su ugovori na rok od jedne do pet godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 12.970,00 kn.

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

Koncem 2014. Općina Lumbarda je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 14 120 m². Općina nema podatke o površini izgrađenog i neizgrađenog zemljišta. Od 2012. do konca 2014. Općina nije prodavala i kupovala niti davala u zakup zemljište, osim što je u 2014. fizičkoj osobi prodala jednu manju parcelu zemljišta radi formiranja građevinske čestice u iznosu 7.000,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena je na temelju odluke načelnika i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a cijenu zemljišta je utvrdilo općinsko vijeće pri čemu su korišteni dostupni podaci o cijenama iz Porezne uprave.

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

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Mljet

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Mljet kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 100,20 km² i obuhvaća 14 naselja s 1 088 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 841.923.717,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. veće za 190.845,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 815.447.706,00 kn ili 96,9 % i financijsku imovinu u iznosu 26.476.011,00 kn ili 3,1 %.

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

Tablica broj 40

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mljet 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)	790.820.237,00	790.820.237,00	790.820.237,00
2.	Građevinski objekti	25.862.862,00	24.624.958,00	23.387.055,00
3.	Druga imovina	782.181,00	344.253,00	1.240.414,00
	Ukupno	817.465.280,00	815.789.448,00	815.447.706,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.675.832,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. za 341.742,00 kn u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 815.447.706,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 97,0 % građevinski objekti s 2,9 % i druga imovina s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.926.127,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta), ostvareni su u iznosu 244.537,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 41

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Od zakupa poslovnih prostora	206.893,00	208.840,00	244.537,00
4.	Od prodaje zemljišta	0,00	19.808,00	0,00
	Ukupno	206.893,00	228.648,00	244.537,00

Općina Mljet je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 680.078,00 kn. Navedeni prihodi u 2013. su veći za 21.755,00 kn ili 10,5 % u odnosu na 2012., a u 2014. su veći za 15.889,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013.

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

Tablica broj 42

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Mljet 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	24
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 378	1 378	1 378
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	30	30	30
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	10 000	10 000	10 000

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 Mljet koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 790.820.237,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 23.387.055,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Mljet kao jedinice lokalne samouprave, te na nekretnine koje su pripale Općini prema Odluci Vlade Republike Hrvatske iz 1997., kojom je raspoređena imovina bivše Općine Dubrovnik. Vrijednost zemljišta koje je prema navedenoj odluci pripalo Općini procijenjena je na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka i evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

U poslovnim knjigama na koncu 2014. je evidentirana i vrijednost zemljišta za koju su ranijim godinama zaključeni ugovori o kupoprodaji (površina prodanog zemljišta 990 000 m²), a čija prodaja nije realizirana do konca 2014, jer je pri uknjižbi prava vlasništva u zemljišnim knjigama, Republika Hrvatska osporila Općini pravo vlasništva nad zemljištem i mogućnost prodaje. Odnosno Republika Hrvatska je pokrenula sudski spor, koji do konca 2014. nije riješen. Za dio poslovnih prostora, cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika, objekata kulturno-povijesne baštine, sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi javni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Za pojedine nekretnine (za više čestica zemljišta,) nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Tako se za većinu čestica zemljišta (površine približno 990 000 m²) koja su bila predmet prodaje 2000., 2004. i 2005. kada je Općina bila uknjižena kao vlasnik zemljišta, vode sudski sporovi s obzirom da je Republika Hrvatska izjavila žalbe kojim se osporava pravo vlasništva Općine nad prodanim zemljištem i traži uknjižba prava vlasništva Republike Hrvatske u skladu s odredbama Zakona o šumama. U međuvremenu su kupci od kojih su pojedini platili Općini ugovorenu cijenu zemljišta, pokrenuli tužbu protiv Republike Hrvatske i Općine kao prodavatelja. Općina je od Republike Hrvatske zatražila sporazumno razrješenje vlasničkog statusa na zemljištu koje je u sporu. Sudski sporovi su započeli 2001. i do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) nisu riješeni. Također, dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Mljet, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina. Također za dio nekretnina (nerazvrstane ceste, groblja) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije od Republike Hrvatske zatražila imovinu na darovanje ili korištenje. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, spomenici i objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste i parkirališta, javna rasvjeta, groblja te sportski objekti. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu.

Općina Mljet je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Mljet upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način. Predlaže se 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 Mljet 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama.

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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Mljet je donijela i objavila u službenom glasilu interne akte kojim je uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Mljet je donesena 2012., a Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je donesena u 2012. i nova u 2014.

Odlukom o o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Mljet je uređeno postupanje pri stjecanju i otuđivanju nekretnina. Nekretnine se stječu, otuđuju, daju u zakup i na drugi način njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu prema tržišnoj cijeni. Odlukom su utvrđena pravila provođenja javnog natječaja, a ako se u slučaju posebnih ciljeva određene nekretnine stječu izravnom pogodbom vodit će se računa o tržišnoj cijeni nekretnine, koju utvrđuje općinsko vijeće na temelju mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka. Odlukom su utvrđena i pravila za davanje u zakup poslovnih prostora i drugih nekretnina te davanje na korištenje javnih površina.

Tijekom 2014. je donesena Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom su detaljno uređeni uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora putem javnog natječaja, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika, početna cijena zakupnine ovisno o zonama i djelatnostima te kupoprodaju poslovnog prostora. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na vrijeme do pet godina. Poslovnim prostorom upravlja načelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Odlukom o zakupu poslovnog prostora uređeno da jedinstveni upravni odjel provodi naplatu i nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Odluka o najmu stanova, kojom bi se uredio način upravljanja i raspolaganja stanovima u vlasništvu Općine, nije donesena.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije uređeno internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici 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 mogućnosti Općine Mljet 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, predlaže se donijeti interni akt o upravljanju i raspolaganju stanovima te internim aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Mljet je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 24 poslovna prostora površine 1 378 m², s jednim stanom površine 30 m² i građevinskim zemljištem površine 10 000 m², koje je u cijelosti neizgrađeno i prema prostorno planskoj dokumentaciji namijenjeno za potrebe Općine. Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju građevinskog zemljišta i građevinskih objekata, međutim nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. prihodi od upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Mljet se odnose na prihode od zakupa poslovnog prostora koji su ostvareni u iznosu 660.270,00 kn te od prodaje zemljišta u iznosu 19.808,00 kn, što se odnosi na uplatu preostalog duga ugovorene cijene zemljišta po kupoprodajnom ugovoru zaključenim s fizičkom osobom u 2003. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora, najam stanova i zakup zemljišta te za nabavu (kupnju) poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

Općina Mljet je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 24 poslovna prostora ukupne površine 1 378 m², od čega jedan poslovni prostor površine 180 m² koristi za svoje uredske prostore, dva poslovna prostora površine 105 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i proračunski korisnici, sedam poslovnih prostora površine 370 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora bez naknade, devet poslovnih prostora površine 463 m² je dano u zakup uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 260 m² nisu uređeni te ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu. Općina nije davala u zakup poslovne prostore udrugama i političkim strankama. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Mljet, poslovni prostori su dani u zakup putem javnog natječaja u ranijim godinama, a od 2012. do 2014. sa četiri dosadašnja zakupca koji su u potpunosti izvršavali svoje obveze iz ugovora o zakupu, produženi su ugovori na rok od dvije do pet godina, s tim da je jedan ugovor (s brodarom koji obavlja povezivanje otoka s kopnom) zaključen na neodređeno vrijeme, iako se prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostori daju u zakup na vrijeme do pet godina. Mjesečna zakupnina je ugovorena u iznosu 9.745,00 kn.

Koncem 2014. Općina Mljet je raspolagala s jednim stanom ukupne površine 30 m², koji je 1974. dan na korištenje prosvjetnom djelatniku koji je radio u osnovnoj školi. S obzirom da nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi za stan, koji se nalazi u sklopu doma kulture u Babinom polju, Općina je pokrenula postupak legalizacije, koji je završen u 2015. Općina se uknjižila u zemljišnim knjigama kao vlasnik zgrade te u kolovozu 2015. zaključila s korisnikom stana ugovor o najmu stana, uz mjesečnu najamninu u visini 100.-EUR-a.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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 Mljet je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom 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 Orebić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Orebić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 113,13 km² i obuhvaća 14 naselje s 4 122 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 77.148.434,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 3.616.433,00 kn ili 4,9 %. Odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.819.575,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 34.328.859,00 kn.

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

Tablica broj 43

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Orebić 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)	7.421.878,00	7.421.878,00	7.631.477,00
2.	Građevinski objekti	32.703.925,00	33.147.611,00	34.497.168,00
3.	Druga imovina	1.328.865,00	1.016.660,00	690.930,00
	Ukupno	41.454.668,00	41.586.149,00	42.819.575,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 131.481,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 1.233.426,00 kn ili 3,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 42.819.575,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 80,6 %, zemljište s 17,8 % i druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.126.502,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora i prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 231.995,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 44

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	176.671,00	186.433,00	224.197,00
2.	Prodaja zemljišta	86.372,00	0,00	7.798,00
	Ukupno prihodi	253.043,00	186.433,00	231.995,00

Općina Orebić je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 671.471,00 kn. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2014., prihodi od zakupa poslovnih prostora sudjeluju s 96,6 % i prihodi od prodaje zemljišta s 3,4 %.

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

Tablica broj 45

Broj i površina poslovnih prostora i stanova Općine Orebić 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	26	29
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 730	2 840	2 862
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	619	619	619

Općina nema podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 7.631.477,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 34.497.168,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja općine Orebić kao jedinice lokalne samouprave te na dio građevinskih objekata (zgrada općine, vrtić, muzej, poslovni prostori i stambeni objekti) koji su pripali Općini Orebić podjelom imovine bivše Općine Korčula. Za navedene građevinske objekte je procijenjena vrijednost i evidentirani su u poslovnim knjigama. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Podaci o zemljištu nisu potpuni jer nisu uključena zemljišta koja su pripala Općini Orebić podjelom imovine bivše Općine Dubrovnik i Korčula. Za dio navedenih zemljišta su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a nisu procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama. Također, vrijednost pojedinih građevinskih objekata, odnosno zgrada, nerazvrstanih cesta, javnih površina, javne rasvjete te groblja nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za dvije poslovne zgrade (zadružni dom i poslovni prostor u zgradi) vode se sudski sporovi vezeni uz utvrđivanje vlasništva. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Orebić, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Također za dio nekretnina stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže naturalne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci nisu oblikovani po pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Orebić, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, zgrade, nerazvrstane ceste, javne površine, javna rasvjeta te groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Orebić je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine, osim zemljišta, po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim za zemljište.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem se uređuje internim aktima lokalne jedinice. Od internih akata vezanih uz imovinu donesena je i objavljena u službenom glasilu Odluka o nerazvrstanim cestama i Odluka o grobljima. Općina Orebić nije donijela interne akte o raspolaganju poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Orebić te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije raspolaganja i upravljanja pojedinim vrstama imovine, te način izveštavanja i objavljivanja izvješća 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Orebić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 29 poslovnih prostora površine 2 862 m², šest stanova površine 619 m², a podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže nema. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Orebić je davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te prodavala i kupovala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 587.301,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 94.170,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 238.770,00 kn.

Općina Orebić je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 29 poslovnih prostora površine 2 862 m², od čega se za općinske urede koristi četiri poslovna prostora površine 870 m², tri poslovna prostora površine 835 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine i proračunski korisnik bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 95 m² koriste uredi državne uprave na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 474 m² koriste udruge bez plaćanje zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 534 m² dano je u zakup drugim subjektima uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 54 m² su izvan upotrebe.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, jedanaest poslovnih prostora površine 534 m² dano je u zakup uz plaćanje zakupnine raznim subjektima (pravnim i fizičkim osobama) za obavljanje različitih djelatnosti. Na koncu 2014. u zakup nisu dana dva prostora površine 54 m² jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Na temelju provedenih javnih natječaja, u 2012 i 2013. su zaključena dva ugovora o zakupu poslovnog prostora, a u 2014. nisu provedeni javni natječaji. Ugovori su zaključeni prema uvjetima iz natječaja i na vrijeme od pet godina. Za plaćanje zakupnine su osigurani instrumenti plaćanja. Također, na temelju odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, tijekom 2012. i 2014. su zaključena četiri ugovora o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim zakupnicima koji u potpunosti izvršavaju svoje obveze.

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

Koncem 2014. Općina Orebić je upravljala i raspolagala sa šest stanova površine 619 m², koji su izvan upotrebe. Općina nije poduzimala aktivnosti za stavljanje stanova u upotrebu.

Općina nema podatke o površini građevinskog zemljišta s kojim raspoložuje. Od 2012. do 2014. Općina je prodala dvije čestice zemljišta (okućnica) površine 778 m² u iznosu 94.170,00 kn. Odluke o prodaji je donijelo općinsko vijeće. Prodaje su obavljene na temelju javnog natječaja, a početne cijene je odredio ovlašteni sudski vještak.

U 2012. nabavljena je čestica zemljišta površine 22 m² u iznosu 29.172,00 kn za formiranje ulice, a u 2014. zemljište površine 2 197 m² u iznosu 209.598,00 kn za proširenje groblja. Kupoprodajne cijene zemljišta su utvrđene prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo, a odluke o nabavi (kupnji) je donijelo općinsko vijeće, kojima je određena i namjena zemljišta. Plaćanje je ugovoreno jednokratno ili u više obroka.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Orebić je imala 13 zaposlenika (12 u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom, međutim uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama nije utvrđen internim aktima. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pojezerje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Pojezerje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 32,60 km², a obuhvaća šest naselje s 991 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.494.437,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 1.776.728,00 ili 7,3 %. Odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.434.909,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.059.528,00 kn.

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

Tablica broj 46

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	17.330.627,00	18.381.237,00	18.120.533,00
2.	Imovina u pripremi	8.775,00	8.775,00	0,00
3.	Druga imovina	1.229.098,00	1.534.705,00	1.314.376,00
	Ukupno	18.568.500,00	19.924.717,00	19.434.909,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pojezerje koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 1.356.217,00 kn ili 7,3 %, a koncem 2014. manja je za 489.808,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.434.909,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 93,2 % i druga imovina sa 6,8 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i 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 1.176.532,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 63.949,00 kn, što čini 5,4% ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Pojezerje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 191.847,00 kn, odnosno godišnje 63.949,00 kn.

U tablici broj 47 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Pojezerje.

Tablica broj 47

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Pojezerje 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	1 244	1 244	1 244
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	0	0	359 014

U ranijim godinama Općina nije imala zemljišta u svom vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.120.533,00 kn. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Pojezerje kao jedinice lokalne samouprave. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju nekretnina u poslovne knjige. Za dio građevinskih objekata pokrenut je postupak legalizacije. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost zemljišta površine 359 014 m² koje su Hrvatske šume dodijelile Općini za izgradnju poduzetničke zone. Također, za dio građevinskih objekata, nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu te groblja vrijednost nije procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11).

Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za pojedine se vode postupci legalizacije (bivša zgrada Općine i mrtvačnica). Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Pojezerje (za k.o. Otrić-seoci i Kobiljača), a za k.o. Struge nisu osnovane zemljišne knjige. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za k.o. Otrić-seoci i Kobiljača. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka, niti se vode sudski postupci. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. nije obavljen godišnji popis imovine i obveza, što nije u skladu s odredbom članka 15. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu, prema kojoj proračun i proračunski korisnici moraju sastaviti popis imovine i obveza na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance, a podaci o popisu se unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste.

Općina Pojezerje 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 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 Pojezerje nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Pojezerje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima.

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Popis imovine i obveza obaviti u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Pojezerje te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije raspolaganja i upravljanja pojedinim vrstama imovine, te način izvještavanja i objavljivanja izvješća 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Pojezerje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 1 244 m² i građevinskim zemljištem površine 359 014 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Pojezerje je davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade. Općina nije uzimala u najam poslovne prostore i zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 191.847,00 kn. Prihodi od zakupa i prodaje zemljišta nisu ostvareni. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za kupnju i zakup poslovnih prostora i zemljišta.

Općina Pojezerje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 1 244 m², od kojih pet poslovnih prostora površine 807 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan poslovni prostor površine 97 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 108 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 232 dan je u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, jedan poslovni prostor površine 232 m² dan je u zakup u 2012. putem javnog natječaja na rok od deset godina uz mjesečnu zakupninu 5.239,00 kn.

U ranijim godinama, dva poslovni prostora su dana na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbi članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata se provodi putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaji se objavljuju za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Pojezerje je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 359 014 m², a odnosi se na neizgrađeno građevinsko zemljište koje su Hrvatske šume u 2014. dodijelile Općini uz naknadu 1kn/m² za izgradnju gospodarske zone Pozla Gora.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Slivno

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Slivno kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 55,50 km² i obuhvaća 18 naselja s 1 999 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.349.860,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 441.138,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.820.845,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.529.015,00 kn.

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

Tablica broj 48

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Slivno 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)	307.196,00	261.843,00	261.843,00
2.	Građevinski objekti	11.697.454,00	11.924.454,00	11.270.811,00
3.	Druga imovina	1.312.610,00	1.349.484,00	1.288.191,00
	Ukupno	13.317.260,00	13.535.781,00	12.820.845,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Slivno koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 218.521,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014 manja je za 714.936,00 kn ili 5,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.820.845,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 87,9 %, druga imovina s 10,1% i zemljište s 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi 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 3.521.419,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorom i zemljištem nisu ostvareni.

Općina Slivno je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem (prodaja zemljišta) u ukupnom iznosu 2.290.772,00 kn, odnosno za 2012. u iznosu 2.250.267,00 kn i za 2013. u iznosu 40.505,00 kn.

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

Tablica broj 49

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 420	1 420	1 420
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 032	1 683	1 683

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 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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 261.843,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.270.811,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Slivno kao jedinice lokalne samouprave. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama. Za dio poslovnih prostora, nerazvrstanih cesta, javnih površina, javne rasvjete i groblja vrijednost nije procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Slivno, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu međusobno usklađeni. U vrijeme obavljanja revizije, u tijeku je obnova i izlaganje zemljišne knjige za katastarske općine na području općine Slivno te će nakon toga u zemljišne knjige biti upisane sve nekretnine na kojima Općina ima pravo vlasništva, a u skladu s novom katastarskom izmjerom, odnosno podaci u zemljišnim knjigama i katastru bit će usklađeni. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka, niti se vode sudski postupci. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Slivno je 2014. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila na darovanje dvije čestice zemljišta površine 35 776 m² na kojima se planira izgradnja hotela s pratećim sadržajima i individualnih stambenih objekata za potrebe osoblja hotela. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. obavljen je godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. U popisnim listama podaci o popisu nekretnina sadrže naturalne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti niti zbirnu vrijednost prema vrstama nekretnina. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Slivno, odnosno nisu popisani poslovni prostori, nerazvrstane ceste, javne površine, javna rasvjeta i groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Slivno je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine je propisan 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 Slivno nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Slivno upravlja i raspolože ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Popis imovine i obveza obaviti na propisani način, odnosno u popisne liste unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina kao i zbirne vrijednosti prema vrstama nekretnina. 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 raspolože te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Slivno te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije raspolaganja i upravljanja pojedinim vrstama imovine, te način izvještavanja i objavljivanja izvješća 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Slivno je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 420 m² i građevinskim zemljištem površine 1 683 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Slivno je prodavala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 2.290.772,00 kn.

Općina Slivno je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 420 m², od kojih osam poslovnih prostora površine 970 m² koristi Općina, jedan poslovni prostor površine 250 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine i jedan poslovni prostor površine 200 m² koristi dobrovoljno vatrogasno društvo bez plaćanja zakupnine. Prema odluci općinskog vijeća, trgovačkom društvu u vlasništvu Općine i dobrovoljnom vatrogasnom društvu poslovni prostori su dani na korištenje bez naknade. Režijske troškove za navedene prostore plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Slivno je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 1 683 m². U 2012. prodane su četiri čestice građevinskog zemljišta površine 1 457 m² u iznosu 1.022.814,00 kn, a u 2013. jedna čestica građevinskog zemljišta površine 349 m² u iznosu 40.505,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju javnog natječaja. Procjenu vrijednosti zemljišta je izradio ovlašten sudski vještak. Odluke o prodaji je donijelo općinsko vijeće. Plaćanje je obavljeno u skladu s ugovorom. Prije prodaje zemljišta Općina nije utvrdila razloge zbog kojih se zemljište prodaje, odnosno opravdanost prodaje zemljišta.

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 nekretnine 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 pri prodaji nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

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

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

Općina Smokvica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Smokvica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 169,51 km² i obuhvaća 19 naselja s 2 407 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 29.628.052,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 1.992.155,00 kn ili 7,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.245.017,00 kn ili 78,5 % i financijsku imovinu u iznosu 6.383.035,00 kn ili 21,5 %.

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

Tablica broj 50

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Smokvica 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)	2.162.427,00	2.162.427,00	2.504.428,00
2.	Građevinski objekti	13.413.973,00	18.439.987,00	19.797.740,00
3.	Druga imovina	1.452.062,00	1.353.186,00	942.849,00
	Ukupno	17.028.462,00	21.955.600,00	23.245.017,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.927.138,00 kn ili 28,9 %, a koncem 2014. za 1.289.417,00 kn ili 5,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 23.245.017,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 85,2 %, zemljište s 10,8 % i druga imovina s 4,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 2.820.670,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta), ostvareni su u iznosu 393.111,00 kn, što čini 13,9 % ukupno ostvarenih prihoda.

Općina Smokvica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u iznosu 516.019,00 kn, s tim da su u 2012. ostvareni prihodi u iznosu 65.142,00 kn, u 2013. u iznosu 57.766,00 kn, a u 2014. u iznosu 393.111,00 kn.

U tablici broj 51 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Smokvica

Tablica broj 51

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 119	1 119	1 119
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	38 367	38 367	38 002

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 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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 2.504.428,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 19.797.740,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Smokvica kao jedinice lokalne samouprave. Nekretnine (zemljište i zgrade) koje su raspoređene od bivše Općine Korčula, nisu procijenjene i evidentirane u poslovnim knjigama Općine Smokvica. Također, dio poslovnih prostora, cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika, sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena ni evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama, međutim ne daju očekivane rezultate, a zahtijevaju značajna financijska sredstva i dugi vremenski period te je tek manji dio nekretnina evidentiran u poslovnim knjigama. Za pojedine nekretnine (za dio zemljišta, nerazvrstane ceste, groblja) nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Smokvica, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina. Za dio nekretnina (nerazvrstane ceste, groblja) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Općina je zatražila i uskoro očekuje popis svih nekretnina iz zemljišnih knjiga i katastra. Za nekretnine se ne vode sudski sporovi, niti je na nekretninama u vlasništvu Općine upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Smokvica je podnijela zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za pravo služnosti na pojedinim česticama zemljišta za potrebe izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, što joj je nadležni ured i odobrio.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim pojavnim vrstama nekretnina, niti sadrže njihovu pojedinačnu i zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, spomenici, nerazvrstane ceste i parkirališta, javna rasvjeta, sportski objekti te groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu.

Općina Smokvica je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost. Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Smokvica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Smokvica 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama.

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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Smokvica je donijela interni akt kojim je uredila način upravljanja i raspolaganja nekretninama, odnosno u prosincu 2014. je donijela je Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Smokvica. Navedenom odlukom je propisan način prodaje, zamjene i kupnje nekretnina, određivanje početne cijene, sklapanje ugovora i izvršavanje ugovornih obveza. Odlukom su uređeni postupci pri prodaji, zamjeni i kupnji nekretnina te raskid suvlasničkih odnosa na nekretninama. Odluku o raspolaganju nekretninama donosi općinsko vijeće koje utvrđuje početnu cijenu na prijedlog ovlaštenog sudskog vještaka.

Natječaj raspisuje načelnik, koji imenuje povjerenstvo za provedbu javnog nadmetanja i prikupljanja ponuda. Ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem zaključuje načelnik.

Općina nije internim aktom uredila upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Također, izvještavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije uređeno internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici 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 mogućnosti Općine Smokvica 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, predlaže se donijeti interni akt o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima te internim aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama urediti način provođenja nadzora nad korištenjem nekretnina, kao i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja. Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Smokvica bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Smokvica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 119 m² i s građevinskim zemljištem površine 38 002 m². Cjelokupno građevinskim zemljištem je neizgrađeno, a za potrebe Općine je namijenjeno 250 m². Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nije ustrojena. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u iznosu 516.019,00 kn, a odnose na uplaćene dospjele obroke za prodano zemljišta u ranijem razdoblju kada je ugovoreno obročno plaćanje te na prodaju jedne čestice zemljišta u 2014. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za kupnju poslovnih prostora, stanova i zemljišta kao ni rashodi za zakup poslovnih prostora, najam stanova i zakup zemljišta.

Pri prodaji nekretnina nije obavljena analiza kojim bi se utvrdili razlozi zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

Općina Smokvica je 2014. na temelju odluke općinskog vijeća, provedenog javnog natječaja i zaključenog ugovora o kupoprodaji, prodala fizičkoj osobi zemljište površine 365 m². Prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, cijena zemljišta je ugovorena u iznosu 342.000,00 kn i plaćena je u cijelosti.

Općina Smokvica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 119 m², od čega jedan poslovni prostor površine 120 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan prostor površine 20 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, tri prostora površine 855 m² na temelju ugovora koriste tijela državne uprave (osnovna škola i dječji vrtić), jedan prostor površine 12 m² koristi politička stranka, a četiri prostora površine 112 m² koriste udruge. Svi poslovni prostori su dani na korištenje u ranijim godinama i bez naknade.

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

Državni ured za reviziju predlaže davati poslovne prostore 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 provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, pri prodaji nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdili razlozi zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Smokvica je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktom 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 Ston

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ston kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 169,51 km² i obuhvaća 19 naselja s 2 407 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 44.368.847,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 1.233.672,00 kn ili 2,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.701.462,00 kn ili 37,6 % i financijsku imovinu u iznosu 27.667.385,00 kn ili 62,4 %.

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

Tablica broj 52

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ston 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)	226.000,00	302.896,00	302.896,00
2.	Građevinski objekti	10.411.247,00	10.296.692,00	13.403.176,00
3.	Imovina u pripremi	2.928.892,00	2.928.892,00	0,00
4.	Druga imovina	1.178.070,00	1.246.173,00	2.995.390,00
	Ukupno	14.744.209,00	14.774.653,00	16.701.462,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 30.444,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. je veća za 1.926.809,00 kn ili 13,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.701.462,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 80,3 %, druga imovina sa 17,9 % i zemljište s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 11.753.360,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te od prodaje i najma stanova), ostvareni su u iznosu 54.812,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 53

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	24.000,00	24.000,00	24.000,00
2.	Prodaja stanova	0,00	150.700,00	0,00
3.	Najam stanova	23.999,00	27.057,00	30.812,00
	Ukupno	47.999,00	201.757,00	54.812,00

Općina Ston je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 304.568,00 kn.

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

Tablica broj 54

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	764	764	764
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	15	14	14
2.	Površina stanova u m ²	501	468	468

Općina nema podatak o površini građevinskog zemljišta s kojim raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Ston koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 302.896,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 13.403.176,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Ston kao jedinice lokalne samouprave. Nekretnine (zemljište i zgrade) koje su pripale Općini na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz siječnja 1997. kojom je raspoređena imovina bivše Općine Dubrovnik, nisu procijenjene i evidentirane u poslovnim knjigama Općine. Za zemljišta koja su dobivena na temelju navedene odluke, vode se sudski sporovi, jer je 2005. Republika Hrvatska je na temelju Zakona o šumama, izjavila žalbu kojom se osporava pravo vlasništva Općine. Sporovi do vremena obavljanja revizije (studeni 2015.) nisu riješeni.

Za dio poslovnih prostora, stambenih objekata, cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika, objekata kulturno-povijesne baštine (kompleks Stonskih zidina, tvrđave i kule), sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Također, vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Općine, koji su dani na korištenje proračunskim korisnicima, sportskim klubovima i drugim pravnim osobama nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama, međutim, ne daju očekivane rezultate, a zahtijevaju značajna financijska sredstva i dugi vremenski period za rješavanje. Za pojedine nekretnine (zemljište, poslovne zgrade, nerazvrstane ceste, sportske objekte, groblja) nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Ston, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina. Za dio nekretnina stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Ston je 2005. podnijela zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za ustupanje nekretnine bez naknade za potrebe poslovne zone, a odnosi se na zemljište i zgrade bivšeg industrijskog pogona u Stonu, koji se više ne koristi. Do vremena obavljanja revizije (studeni 2015.) odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. Podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim pojavnim vrstama nekretnina, niti sadrže njihovu pojedinačnu i zbirnu vrijednost.

Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, spomenici i objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste i parkirališta, javna rasvjeta, groblja te sportski objekti. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu.

Općina Ston je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Ston upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se 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 Ston 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama. 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Interne akti kojim bi se uredio način upravljanja i raspolaganja pojedinim oblicima nekretnina (zemljištem, poslovnim prostorima, stanovima) Općina Ston nije donijela. Također, izvještavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici 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 mogućnosti Općine Ston 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, predlaže se donijeti interne akte o upravljanju i raspolaganju pojedinim oblicima nekretnina, kojim treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem nekretnina, kao i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja. S obzirom na važnost objekata kulturno-povijesne baštine za Općinu Ston, predlaže se strategijom i internim aktima o gospodarenju nekretninama posebno urediti način raspolaganja svim objektima kulturno-povijesne baštine u vlasništvu Općine.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Ston je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 764 m² i s 14 stanova površine 468 m². Općina raspolaže i građevinskim zemljištem, ali nema podatak o površini, o izgrađenosti i neizgrađenosti zemljišta, niti je utvrđena namjena, odnosno uporabna kategorija zemljišta. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nije ustrojena.

Od 2012. do 2014. Općina Ston je prodala jedan stan, međutim nije davala poslovne prostore u zakup i stanove u najam, kao ni prodavala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 72.000,00 kn, od prodaje stana u iznosu 150.700,00 kn te od najma stanova u iznosu 81.812,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za kupnju zemljišta u iznosu 76.896,00 kn, dok rashodi za zakup poslovnih prostora, najam stanova i zakup zemljišta te za kupnju poslovnih prostora i stanova nisu ostvareni. Pri prodaji nekretnina nije obavljena analiza kojim bi se utvrdili razlozi zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

Općina Ston je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 764 m², od čega dva poslovna prostora površine 400 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan poslovni prostor površine 300 m² koristi proračunski korisnik (dječji vrtić), jedan poslovni prostor površine 40 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora bez naknade, a jedan poslovni prostor površine 24 m² je dan u zakup. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora jedan poslovni prostori je dan u zakup u ranijim godinama (2010.), putem javnog natječaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.000,00 kn i na rok od pet godina.

Koncem 2014. Općina Ston je raspolagala s 14 stanova ukupne površine 468 m², od čega je u ranijim godinama devet stanova površine 331 m² dano u najmu na temelju zaključenih ugovora o najmu za koju najmoprimci plaćaju zaštićenu najamninu, a pet stanova površine 137 m² je dano u najam uz ugovorenu najamninu. U ožujku 2013. je na temelju odluke općinskog vijeća, provedenog javnog natječaja i zaključenog kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem, prodan stan površine 33 m² u iznosu 150.700,00 kn.

Općina Ston je u rujnu 2013. na temelju odluke općinskog vijeća i zaključenog ugovora o kupoprodaji, od dvije fizičke osobe kupila suvlasnički dio čestice zemljišta površine 92 m², radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa građevinskog objekta koji je izgrađen na navedenom zemljištu, a koji je u vlasništvu Općine. Objekt je namijenjen za obavljanje trgovačke djelatnosti. Cijena zemljišta je ugovorena u iznosu 10.100,00 EUR, što je na dan plaćanja iznosilo 76.896,00 kn.

Općina Ston je vlasnik kompleksa Stonske zidine koji predstavlja iznimno važan objekt kulturno-povijesne baštine (upisan u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske). Održavanje i korištenje kompleksa je 2007. na temelju odluke općinskog vijeće i zaključenog ugovora, povjereno udruzi građana Društvo prijatelja dubrovačke starine. Prema ugovoru, udruga je obvezna konzervatorski održavati kompleks zidina uz suglasnost i nadzor nadležnih tijela i prema važećim propisima, činiti ih dostupnim javnosti uz naplatu ulaznica, propisivati red i održavati čistoću, davati u zakup za to pogodne prostore u sklopu zidina te o njima skrbiti i promicati njihov značaj i jedinstvenost u zemlji i svijetu. Vrijeme i način posjeta zidinama kao i način naplate ulaznica udruga utvrđuje se u suradnji s Općinom, a pri davanju u zakup prostora u sklopu zidina primjenjivati će se odredbe o davanju u zakup poslovnih prostora i javnih površina Općine. Prihodi od ulaznica i zakupnina su prihodi udruge, koja se obvezuje veći dio ostvarenih prihoda od ulaznica i zakupnine utrošiti na graditeljsko i konzervatorsko održavanje, rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu zidina i drugih vrijednih spomenika kulture. Ugovoreno je da udruga podnosi Općini financijsko izvješće o prihodima i izdacima koji proistječu iz ovog ugovora i godišnji završni račun. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme. Kompleks Stonskih zidina je otvoren za posjetitelje koncem 2009.

U 2011. je zaključen dodatak ugovoru kojim su utvrđene nekretnine koje čine kompleks Stonskih zidina te kojim Općina ovlašćuje udrugu da u zemljišnim knjigama ishodi uknjižbu prava upravljanja i gospodarenja na navedenim nekretninama, što do vremena obavljanja revizije (studen 2015.), nije učinjeno. Odluku o potpisivanju dodatka ugovoru nije donijelo općinsko vijeće, niti je dana suglasnost na njegovo potpisivanje. Općina Ston kao vlasnik kompleksa Stonskih zidina, nema saznanja o planiranim godišnjim ulaganjima u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu zidina, niti je prije ulaganja donosila odluku o godišnjem planu i programu ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu Stonskih zidina, a kojeg izrađuje udruga. U skladu s ugovorom, udruga dostavlja Općini godišnji završni račun, međutim ne dostavlja godišnje financijsko izvješće o prihodima i rashodima koji proističu iz primjene ugovora, niti je Općina zatražila navedeno izvješće. Također, Općina nema, niti je zatražila od udruge vjerodostojnu dokumentaciju na temelju koje bi se vrijednost ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu kompleksa Stonskih zidina, evidentirala na računu imovine u poslovnim knjigama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine 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 pri prodaji nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdili razlozi zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina. Državni ured za reviziju predlaže, da Općina Ston kao vlasnik Stonskih zidina, svake godine prije ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu zidina, od udruge kojoj je povjereno održavanje i korištenje zidina, zatraži godišnji plan i program ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu Stonskih zidina te donese odluku o navedenom planu i programu. Nadalje, predlaže se od udruge zatražiti godišnje izvješće o ostvarenim prihodima i rashodima koji proističu iz primjene ugovora, kao i vjerodostojnu dokumentaciju na temelju koje bi se vrijednost ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu Stonskih zidina, evidentirala na računu imovine u poslovnim knjigama Općine Ston.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Ston je imala 13 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu i jedan dužnosnik), a po potrebi uzimaju se i sezonski zaposlenici za komunalni pogon. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom, međutim uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama nije utvrđen internim aktima. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Trpanj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Trpanj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 36,70 km² i obuhvaća četiri naselja sa 721 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 12.547.855,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 1.138.215,00 kn ili 10,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.699.913,00 kn ili 61,4 % i financijsku imovinu u iznosu 4.847.942,00 kn ili 38,6 %.

U tablici broj 55 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Trpanj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 55

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Trpanj 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)	262.818,00	262.818,00	324.428,00
2.	Građevinski objekti	4.217.643,00	4.439.944,00	5.055.416,00
3.	Druga imovina	1.979.069,00	2.197.678,00	2.320.069,00
	Ukupno	6.459.530,00	6.900.440,00	7.699.913,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 440.910,00 kn ili 6,8 %, a koncem 2014. je veća za 799.473,00 kn ili 11,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 7.699.913,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 65,7 %, druga imovina s 30,1 % i zemljište s 4,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.274.778,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta), nisu ostvareni.

U tablici broj 56 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i o broju stanova od 2012. do 2014., prema podacima Općine Trpanj.

Tablica broj 56

Broj i površina poslovnih prostora i broj stanova
Općine Trpanj 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	1 075	1 075	1 075
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	70	70	70

Općina nema podatak o površini građevinskog zemljišta s kojim raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Trpanj koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 324.428,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 5.055.416,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Trpanj kao jedinice lokalne samouprave. Nekretnine (zemljište i zgrade) koje su pripale Općini na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz siječnja 1997. kojom je raspoređena imovina bivše Općine Dubrovnik, nisu procijenjene i evidentirane u poslovnim knjigama Općine. Za zemljište, stan, dio poslovnih prostora, cesta i parkirališta, javne rasvjete, spomenika, sportskih objekata te groblja, vrijednost nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama se ne provode. Za pojedine nekretnine nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (zemljište, nerazvrstane ceste, groblja). Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Trpanj, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za većinu nekretnina. Za dio nekretnina stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka, niti se vode sudski sporovi. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Trpanj nije podnosila Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev za ustupanje ili korištenje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim nisu obuhvaćene nekretnine u vlasništvu Općine, što nije u skladu s odredbom članka 15. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, prema kojoj proračun i proračunski korisnici moraju sastaviti popis imovine i obveza na kraju svake poslovne godine sa stanjem na na datum bilance, a podaci o popisu se unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste

Općina Trpanj je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Registar imovine nije ustrojen, niti je Općina opremljena programom za praćenje upravljanja imovinom. Odredbama Zakona 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) je propisan 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Trpanj upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način. Predlaže se 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 Trpanj 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, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama. 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, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Interne akti kojim bi se uredio način upravljanja i raspolaganja pojedinim oblicima nekretnina (zemljište, poslovni prostori, stanovi), Općina Trpanj nije donijela. Također, izvještavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće 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 mogućnosti Općine Trpanj 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, predlaže se donijeti interne akte o upravljanju i raspolaganju pojedinim oblicima nekretnina, kojim treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem nekretnina, kao i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Trpanj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 1 075 m² i s jednim stanom. Općina raspolaže i građevinskim zemljištem, ali nema podatak o površini građevinskog zemljišta, o izgrađenosti i neizgrađenosti zemljišta niti je utvrđena namjena odnosno uporabna kategorija zemljišta. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nije ustrojena.

Od 2012. do 2014. Općina Trpanj je prodala jedan stan, međutim nije prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište niti ih je davala u zakup. U navedenom razdoblju prihodi od prodaje stana su ostvareni u iznosu 472.127,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za kupnju zemljišta u iznosu 158.470,00 kn, dok rashodi za zakup poslovnih prostora, najam stanova i zakup zemljišta te za kupnju poslovnih prostora i stanova nisu ostvareni.

Pri prodaji nekretnina nije obavljena analiza kojom bi se utvrdili razlozi zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

Općina Trpanj je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 1 075 m², od čega jedan poslovni prostor površine 80 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan poslovni prostor površine 25 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, a dva prostora površine 970 m² koriste tijela državne uprave. Svi prostori su dani na korištenje bez naknade u ranijim godinama. Općina nije davala na korištenje poslovne prostore udrugama i političkim strankama.

Koncem 2014. Općina Trpanj je raspolagala s jednim stanom, koji nije iznajmljen. U 2012. na temelju odluke općinskog vijeća, provedenog javnog natječaja i zaključenog kupoprodajnog ugovora s jedinim ponuditeljem, prodan je jedan stan površine 116,96 m² u iznosu 464.002,00 kn. Početnu cijenu stana je utvrdio ovlaštenu sudski vještak.

Općina Trpanj je u 2012. i 2014. na temelju odluke općinskog vijeća i zaključenog ugovora o kupoprodaji, od fizičkih osoba kupila dvije manje čestice zemljišta površine 159 m² u iznosu 96.860,00 kn, odnosno 101 m² u iznosu 61.610,00 kn radi rekonstrukcije i proširenja ceste.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine 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, pri prodaji nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

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

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

Općina Vela Luka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vela Luka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 43,27 km², a obuhvaća naselje Vela Luku s 4 137 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 93.246.964,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 111.450,00 kn ili 0,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 62.221.109,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 31.025.855,00 kn.

U tablici broj 57 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vela Luka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 57

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vela 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)	6.853.325,00	6.614.139,00	6.566.115,00
2.	Građevinski objekti	56.769.490,00	55.320.530,00	55.311.533,00
3.	Druga imovina	762.155,00	496.721,00	343.461,00
	Ukupno	64.384.970,00	62.431.390,00	62.221.109,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vela Luka koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.953.580,00 kn ili 3,0 %, a koncem 2014. manja je za 210.281,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 62.221.109,00 U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 88,9 %, zemljište s 10,6 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 11.449.393,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora, najam stanova te prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 587.274,00 kn, što čini 5,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 58 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Vela Luka za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	589.782,00	563.072,00	531.253,00
2.	Najam stanova	17.421,00	17.421,00	17.421,00
3.	Prodaja zemljišta	129.200,00	325.101,00	38.600,00
	Ukupno prihodi	736.403,00	905.594,00	587.274,00

Općina Vela Luka je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.229.271,00 kn. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2014., vrijednosno najznačajniji prihodi su ostvareni od zakupa poslovnog prostora, koji sudjeluju s 90,4 %. Potom slijede prihodi od prodaje zemljišta s 6,6 % i prihodi od najma stanova s 3,0 %.

U tablici broj 59 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Vela Luka.

Tablica broj 59

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Vela 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	65	65	65
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 309	3 309	3 309
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	128	128	128
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	33.962	33 719	33 805

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 6.566.115,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 55.311.533,00 kn. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Prema procjeni 70,0 % nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama.

Koncem 2014., u poslovnim knjigama je evidentirano zemljište površine 33 805 m² koje je kupljeno od ustrojavanja Općine Vela Luka kao jedinice lokalne samouprave. Podaci o zemljištu nisu potpuni jer nisu uključena zemljišta koja su pripala Općini podjelom imovine bivše Općine Korčula. Za dio zemljišta su riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentirana su u registru imovine, a nisu procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama. Na četiri čestice zemljišta površine 6 424 m² upisana je hipoteka poslovne banke radi osiguranja kredita u vrijednosti 820.000,00 kn, koji je korišten za kupnju zemljišta za izgradnju osnovne škole i sportske dvorane.

Koncem 2014., u poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 55.311.533,00 kn, a odnosi se na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Vela Luka kao jedinice lokalne samouprave, te na dio građevinskih objekata (zgrade, poslovni prostori, stambeni i sportski objekti) koji su pripali Općini Vela Luka podjelom imovine bivše Općine Korčula. Za navedene građevinske objekte je procijenjena vrijednost internom procjenom i evidentirani su u poslovnim knjigama. Međutim, vrijednost pojedinih građevinskih objekata, odnosno zgrada, cesta, groblja, javne rasvjete i javnih površina nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja, dio poslovne zgrade Centra za kulturu) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za 19 čestica građevinskog zemljišta se vode sudski sporovi vezano uz utvrđivanje prava vlasništva. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Podaci o vlasništvu i posjedu nekretnina u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za većinu nekretnina i kontinuirano se usklađuju prema službenoj dužnosti.

Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Općina Vela Luka je od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila na darovanje dio čestice zemljišta za gradnju trafo stanice i dvije čestice zemljišta za proširenje mjesnog groblja. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja. U popisnim listama podaci o nekretninama sadrže prirodne izraze i njihove pojedinačne vrijednosti, međutim podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Vela Luka, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, zgrade, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta te groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Vela Luka je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost). Općina je ustrojila registar nekretnina, koji za zgrade, zemljišta i nerazvrstane ceste vodi Upravni odjel za opće i imovinsko pravne poslove. Registar se vodi u tablici kreiranoj u Microsoft Word programu i sadrži podatke o vlasništvu (broj zemljišno knjižne čestice, broj zemljišnoknjižnog uloška, naziv katastarske općine, lokaciju, površinu, vlasništvo, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini). Registar ne sadrži sve podatke propisane odredbom članka 16. Uredbe o registru državne imovine (broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana, adresu, prostorno-plansku namjenu nekretnine, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke) Podaci o nekretninama u registru nekretnina i poslovnim knjigama nisu usklađeni, tako da je površina zemljišta koncem 2014. u registru nekretnina 139 398 m², a u poslovnim knjigama 33 805 m². Upravni odjel za opće i imovinsko pravne poslove i Upravni odjel za proračun i financije nisu međusobno elektronički povezani te je usporedba podataka otežana.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Vela Luka upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Popis imovine i obveza obavljati na propisani način, odnosno u popisnim listama podatke o nekretninama oblikovati prema vrsti nekretnina te unijeti njihove zbirne vrijednosti. Predlaže se registar imovine nadopuniti 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, procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige te povezivanje registra imovine s evidencijama u poslovnim knjigama.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Prema odredbama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama, donesen je plan upravljanja nekretninama od 2014. do 2018., godišnji programi upravljanja nekretninama od 2012. do 2014. te izvješća o provedbi godišnjih programa za svaku godinu.

Prema planu upravljanja nekretninama od 2014. do 2018., Općina Vela Luka planira rješavati imovinsko-pravne odnose vezane uz realizaciju industrijske zone, izgradnju cesta, izgradnju trafo stanice te reciklažnog dvorišta. Upravni odjel za opće i imovinsko pravne poslove će nastaviti s rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa i uknjižbom općinskih nekretnina te kontinuirano ažurirati registar nekretnina. Upravni odjel za proračun i financije će raditi na procjeni i evidentiranju u poslovne knjige svih nekretnina u općinskom vlasništvu u cilju učinkovitog upravljanja imovinom, a sve u skladu s Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, Uredbom o registru državne imovine, Zakonom o proračunu i Uputom o priznavanju, mjerenju, i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Godišnjim programima će se odrediti nekretnine koje će se prodati te namjena ostvarenih prihoda. Nadalje, nastavit će se s davanjem poslovnih prostora i javnih površina u zakup nakon isteka zaključenih ugovora.

Godišnjim programom upravljanja nekretninama za 2014. planirano je nastaviti sa uknjižbom nekretnina, posebno nerazvrstanih cesta kao javnog dobra u općoj uporabi, ažuriranjem registra imovine, rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa za projekte predviđene Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2014., prodaja nekoliko čestica zemljišta te davanje u zakup poslovnih prostora i javnih površina.

Prema izvješću o provedbi programa za 2014., rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, uknjižba nekretnina i istodobno ažuriranje registar imovine se obavlja kontinuirano. U 2014. prodana je jedna čestica zemljišta (okućnica) površine 82 m², te je zaključeno 13 ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Općina Vela Luka je donijela i objavila u službenom glasilu akte kojima je uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim vrstama nekretnina. Donesena je Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluka o davanju stanova u najam.

Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama se propisuju načela upravljanja, dokumenti upravljanja nekretninama, nadležna tijela, način i postupci raspolaganja, postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina te ostali načini raspolaganja nekretninama (zamjena i kupnja nekretnina, razvrgrnuće suvlasničke zajednice, zasnivanje prava služnosti, založnog prava i prava građenja). Općina će upravljati nekretninama prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Temeljni dokumenti upravljanja nekretninama su četverogodišnji plan upravljanja nekretninama i izvješće o provedbi plana, godišnji programi upravljanja nekretninama za svaku proračunsku godinu i izvješća o provedbi te registar nekretnina. Tijela nadležna za obavljanje poslova vezanih uz raspolaganje nekretninama su načelnik i općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Nekretnina se može otuđiti ili na drugi način s njom raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u iznimnim slučajevima predviđenim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Odlukom nije uređeno davanje nekretnina bez naknade (proračunskim korisnicima i uredima državne uprave).

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora uređuju se uvjeti i postupak zasnivanja i prestanka zakupa poslovnih prostora kao i uvjeti kupoprodaje poslovnih prostora. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem na određeni rok u trajanju do pet godina. Poslovnim prostorom upravlja načelnik, koji raspisuje javni natječaj i imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Zakupnik je za korištenje poslovnog prostora obavezan plaćati zakupninu. Početni iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se u kn/ m² ovisno o zoni u kojoj se prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja. Poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava svoje obveze prema Općini. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog načelnika, utvrđuje općinsko vijeće. Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Odlukom o davanju stanova u najam su uređeni uvjeti, kriteriji i postupak davanje u najam stanova, sadržaj ugovora, prava i obveze ugovorenih strana i plaćanje najamnine. Stanovi se daju u najam javnim natječajem na određeno vrijeme od deset godina.

Državni ured za reviziju predlaže odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama, utvrditi kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vela Luka je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 65 poslovnih prostora površine 3 309 m², tri stana površine 128 m² i zemljištem površine 33 805 m². Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju građevinskog zemljišta i građevinskih objekata, međutim nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Vela Luka je davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, davala u najam stanove, prodavala i kupovala građevinsko zemljište te davala pravo građenja na građevinskom zemljištu. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 1.684.107,00 kn, najma stanova u iznosu 49.563,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 492.901,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 586.334,00 kn i u cijelosti se odnose se na naknadu za izvlaštenje zemljišta površine 665 m² za izgradnju ceste.

Općina Vela Luka je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 65 poslovnih prostora površine 3 309 m², od čega se za općinske urede koristi 19 poslovnih prostora površine 354 m², šest poslovnih prostora površine 236 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 235 m² koriste uredi državne uprave na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 27 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, šest poslovnih prostora površine 492 m² koriste udruge bez plaćanje zakupnine, četiri poslovna prostora površine 75 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 1 542 m² dano je u zakup drugim subjektima uz plaćanje zakupnine, a tri poslovna prostora površine 348 m² su izvan upotrebe.

Na temelju Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora, 30 poslovnih prostora površine 1 880 m² dano je u zakup uz plaćanje zakupnine, od čega je 18 poslovnih prostora površine 1 542 m² dano u zakup raznim subjektima (pravnim i fizičkim osobama) za obavljanje različitih djelatnosti, šest prostora površine 236 m² trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Vela Luka, dva prostora površine 27 m² političkim strankama i četiri prostora površine 75 m² udrugama. Na koncu 2014. u zakup nisu dana tri prostora površine 348 m². Za dva prostora nije iskazan interes na objavljenim natječajima u 2014., a jedan je u lipnju 2015. dan u zakup. Jedan prostor je izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. Tijekom 2012. i 2013. nisu provedeni javni natječaj za zakup poslovnih prostora. Na temelju provedenog javnog natječaja, u 2014. zaključeno je šest ugovora o zakupu poslovnih prostora. Ugovori su zaključeni prema uvjetima iz natječaja i na vrijeme od dvije do pet godina. Za plaćanje zakupnine su osigurani instrumenti plaćanja. Također, na temelju odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, tijekom 2012. su zaključena dva ugovora o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim zakupnicima koji u potpunosti izvršavaju svoje obveze, tijekom 2013. su zaključena četiri ugovora, a tijekom 2014 je zaključeno 7 ugovora. Ugovori sa sadašnjim zakupnicima su zaključeni na vrijeme od tri do pet godina.

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

Koncem 2014. Općina Vela Luka je upravljala i raspolagala s tri stana površine 128 m², od kojih su dva stana površine 88 m² dana u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 40 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Odluke o davanju stanova u najam. Za stan izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Vela Luka je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 33 805 m², od čega je prema prostorno planskoj dokumentaciji za potrebe Općine namijenjeno zemljište površine 12 500 m². Od 2012. do 2014. prodane su tri čestice zemljišta površine 594 m² u iznosu 492.901,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena u skladu s odredbama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama. Odluku o prodaji jedne čestice zemljišta manje vrijednosti je donio načelnik, a za dvije čestice značajnije vrijednosti odluku je donijelo općinsko vijeće. Odlukom o prodaji je određeno da je razlog prodaje zemljišta ulaganje u komunalnu infrastrukturu (izgradnja ceste i trafo stanice). Prodaje su obavljene na temelju javnog natječaja, a početne cijene je odredio ovlaštenu sudski vještak. Na temelju Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama, u 2011. i 2012. zaključena su dva ugovora o osnivanju prava građenja. U 2011. Općina Vela Luka je dala pravo građenja Osnovnoj školi Vela Luka na čestici zemljišta površine 6 779 m² za izgradnju športske dvorane, a u 2012. Hrvatskoj elektroprivredi na čestici zemljišta površine 82 m² za izgradnju trafo stanice, na neodređeno vrijeme, bez naknade.

Državni ured za reviziju predlaže davati poslovne prostore 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 nekretnine 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 svi poslovni prostori i stanovi stavili u uporabu prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Vela Luka je imala 18 zaposlenika (16 u upravnim odjelima i dva dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za opće i imovinsko pravne poslove. Određena je zaposlenica koja obavlja poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Općina Zažablje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Zažablje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 60,00 km², a obuhvaća šest naselje s 757 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 3.507.321,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 394.376,00 kn ili 12,7 %. Odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.979.681,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 527.640,00 kn.

U tablici broj 60 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zažablje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	2.284.885,00	2.284.885,00	2.535.829,00
4.	Druga imovina	443.852,00	443.852,00	443.852,00
	Ukupno	2.728.737,00	2.728.737,00	2.979.681,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zažablje koncem 2012. i 2013. je jednaka, jer greškom nije napravljen ispravak vrijednosti imovine za 2013., a koncem 2014. je veća u odnosu na 2013. za 250.944,00 kn ili 9,2 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 2.979.681,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 85,1 % i druga imovina sa 14,9 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na infrastrukturne objekte i 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 697.612,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Zažablje, od 2012. do 2014. Općina upravlja i raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 175 m². Općina nema stanova i zemljišta u svom vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.535.829,00 kn. Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Zažablje kao jedinice lokalne samouprave. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju nekretnina u poslovne knjige. Za poslovnu zgradu je pokrenut postupak legalizacije. Za zgradu Općine, nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu te groblja vrijednost nije procijenjena niti evidentirana u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavnici oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (čestice zemljišta vezane uz nerazvrstane ceste, groblja, poslovna zgrada) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi. Dio nekretnina je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Zažablje, ali podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu međusobno usklađeni. Također za dio nekretnina (nerazvrstane ceste i groblja) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Na nekretninama u vlasništvu Općine nije upisana hipoteka, niti se vode sudski postupci. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. nije obavljen godišnji popis imovine i obveza, što nije u skladu s odredbom članka 15. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu, prema kojoj proračun i proračunski korisnici moraju sastaviti popis imovine i obveza na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance, a podaci o popisu se unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste.

Općina Zažablje 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 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), 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 Župa dubrovačka nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Zažablje upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslove knjige. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obaviti u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te interne akte za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 mogućnosti Općine Zažablje, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te način izvještavanja i objave izvješća 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Zažablje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostorom površine 175 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Zažablje je davala poslovne prostore na korištenje bez naknade te u navedenom razdoblju nisu ostvareni prihodi ni rashodi od raspolaganja poslovnim prostorima.

Općina Zažablje je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora ukupne površine 175 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 25 m² koristi za svoje uredske prostore, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 40 m² koriste Hrvatske pošte na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 80 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine. Prostori su dani u zakup u ranijim godinama prema odluci načelnika. Režijske troškove za navedene prostore plaćaju korisnici prostora.

Jedan poslovni prostor je dan na korištenje udruzi, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluke načelnika. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbi članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata se provodi 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 davati poslovne prostore 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. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Zažablje je imala dva zaposlenika (jedan u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom, međutim uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama nije utvrđen internim aktima. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Župa dubrovačka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Župa dubrovačka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Općine je 22,28 km², a obuhvaća 17 naselje s 8 331 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 206.184.416,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 32.016.963,00 kn ili 18,4 %. Odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 119.287.361,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 86.897.055,00 kn.

U tablici broj 61 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Župa dubrovačka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	16.118.479,00	22.370.201,00	35.523.462,00
2.	Građevinski objekti	44.630.517,00	54.347.094,00	64.940.809,00
3.	Imovina u pripremi	12.016.675,00	7.703.513,00	1.379.932,00
4.	Druga imovina	13.985.196,00	15.138.587,00	17.443.158,00
	Ukupno	86.750.867,00	99.559.395,00	119.287.361,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Župa dubrovačka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 12.808.528,00 kn ili 14,8 %, a koncem 2014. veća je za 19.727.966,00 kn ili 19,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 119.287.361,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 54,4 %, zemljište s 29,8 %, druga imovina sa 14,6 % i imovina u pripremi s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu (prostorni plan i projektna dokumentacija).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 62.737.367,00 kn, a prihodi od raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora i prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 762.142,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 62 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Župa dubrovačka za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	252.102,00	186.737,00	182.031,00
2.	Prodaja zemljišta	351.054,00	128.926,00	580.111,00
	Ukupno prihodi	603.156,00	315.663,00	762.142,00

Općina Župa dubrovačka je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.680.961,00 kn. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2014., prihodi od prodaje zemljišta sudjeluju sa 76,1%, a prihodi od zakupa poslovnih prostora s 23,9 %.

U tablici broj 63 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Župa Dubrovačka.

Tablica broj 63

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Župa Dubrovačka 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	61	61	61
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 777	2 777	2 777
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	126	126	126
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	38 442	65 674	129.036

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 koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 35.523.462,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 64.940.809,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Općine Župa dubrovačka kao jedinice lokalne samouprave te na nekretnine koje su pripale Općini podjelom imovine bivše općine Dubrovnik, a odnose se na 22 čestice zemljišta i četiri stana. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Prema procjeni 80,0% nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nije procijenjena i evidentirana vrijednost nerazvrstanih cesta, javnih površina, javne rasvjete te groblja. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi javni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno. Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Također, za pojedine nekretnine (zemljište vezano uz nerazvrstane ceste i groblja, domove kulture) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, a za jedno zemljište se vodi sudski spor vezan uz utvrđivanje prava vlasništva. Podaci se ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko pravnih odnosa. Prema procjeni 50,0 % nekretnina je upisano u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Župa dubrovačka. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu međusobno usklađeni. Na nekretninama Općine nije upisana hipoteka. Općina je od Republike Hrvatske zatražila i dobila više čestica zemljišta za izgradnju dječjeg vrtića i doma za starije i nemoćne osobe. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji 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. U popisnim listama podaci o popisu nekretnina sadrže naturalne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti. Također, podaci u popisnim listama nisu oblikovani po pojedinim vrstama nekretnina niti sadrže njihovu zbirnu vrijednost. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine Župa dubrovačka, odnosno nisu popisane nerazvrstane ceste, javne površine, javna rasvjeta i groblja. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Općina Župa dubrovačka 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 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 Župa dubrovačka nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Župa dubrovačka upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisani način, odnosno u popisne liste unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti nekretnina kao i zbirnu vrijednost prema vrstama nekretnina. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Donesen je strateški plan Općine Župa dubrovačka od 2014 do 2016., u kojem se navode ciljevi koji se planiraju ostvariti u navedenom razdoblju, a koji uključuju i ulaganja u komunalnu infrastrukturu (izgradnja nerazvrstanih cesta, javne rasvjete, groblja, kanalizacije i odvodnje). Međutim, Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Župa dubrovačka je donijela i objavila u službenom glasilu interne akte kojima je uredila način raspolaganja i upravljanja pojedinim vrstama nekretnina. U 2012. je donesena Odluka gospodarenju nekretninama i Odluka o zakupu poslovnog prostora. Interni akt o davanju stanova u najam nije donesen.

Odlukom o gospodarenju nekretninama je uređen način stjecanja i otuđenja nekretnina, osnivanje prava služnosti, zasnivanje založnog prava, zakupa zemljišta, korištenje nekretnina bez naknade i zasnivanje poslovne suradnje na nekretninama. Odlukom je uređen način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretnine se mogu otuđiti odnosno prodati ili zamijeniti na temelju javnog natječaja ili izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina. Nekretnine se mogu prodati izravnom pogodbom kada je propisano posebnim zakonom. Općina može dati nekretnine na korištenje bez plaćanja naknade pravnim osobama čija je djelatnost neprofitabilna ili je od općeg interesa. Odlukom nisu utvrđeni kriteriji i mjerilana temelju kojih se nekretnine mogu dati na korištenje bez naknade. Također, nije uređeno davanje nekretnina na korištenje proračunskim korisnicima Općine i trgovačkim društvima u vlasništvu.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, visina zakupnine, smanjenje i oslobađanje od plaćanja zakupnine, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika kao i uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora. Poslovni prostori se daju u zakup javnim natječajem, na određeni rok. Poslovnim prostorom upravlja načelnik, koji raspisuje javni natječaj, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i potpisuje ugovor o zakupu. Odlukom o zakupu poslovnog prostora nije uređeno tko provodi nadzor nad korištenjem poslovnog prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, općinskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrži pojedine podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Navedena izvješća nisu objavljena na mrežnoj stranici.

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 Općina Župa dubrovačka 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 o upravljanju i raspolaganju nekretninama urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja, utvrditi kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem poslovnih prostora, stanova i zemljišta. Nadalje, predlaže se internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te način objavljivanja izvješća.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Župa dubrovačka je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 61 poslovnim prostorom površine 2 777 m², četiri stana površine 126 m² i građevinskim zemljištem površine 129 036 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. Općina Župa dubrovačka je davala poslovne prostore u zakup uz plaćanje zakupnine i na korištenje bez naknade te prodavala i kupovala građevinsko zemljište. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 620.870,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.060.091,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 20.425.383,00 kn.

Općina Župa dubrovačka je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 61 poslovnim prostorom površine 2 777 m², od kojih 19 poslovnih prostora površine 1 131 m² koristi za svoje uredske prostore, 25 poslovnih prostora površine 1 234 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i proračunski korisnici Općine bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 102 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 74 m² su dana u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, a jedanaest poslovnih prostora površine 236 m² je izvan upotrebe.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora, dva poslovna prostora površine 114 m² su dana u zakup u ranijim godinama putem javnog natječaja, a u 2013. jedan poslovni prostor površine 24 m², a za jedan poslovni prostor površine 64 m² ugovor o zakupu je istekao u 2014. U ranijim godinama 25 poslovnih prostora je dano na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu i proračunskim korisnicima Općine te četiri poslovna prostora površine 102 m² tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna bez plaćanja naknade, odnosno zakupnine i na neodređeno vrijeme. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. U 2012. i 2013. devet poslovnih prostora površine 135 m² su koristile udruge i političke stranke, a u 2014. su ugovori otkazani. Koncem 2014. jedanaest poslovnih prostora nije dano u zakup jer nije iskazan interes na objavljenim javnim natjecajima u 2014.

Koncem 2014. Općina je imala četiri stana ukupne površine 126 m² koji se koriste bespravno. Prihodi od najma stanova od 2012. do 2014. nisu ostvareni. Početkom 2015. tri stana su prodana i poduzimaju se aktivnosti za prodaju jednog stana.

Koncem 2014. Općina Župa Dubrovačka je raspolagala 129 036 m² građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. prodano je nekoliko dijelova čestica zemljišta (okućnica) površine 301 m² radi objedinjavanja građevinske čestice i legalizacije te dvije čestice zemljišta površine 527 m² radi objedinjavanja čestice i dobivanja građevinske dozvole.

Prodaje zemljišta radi objedinjavanja i dobivanja građevinske dozvole je obavljena putem javnog natječaja, a dijelova čestica zemljišta (okućnica) izravnom pogodbom. Procjenu vrijednosti zemljišta je izradio ovlašten sudski vještak. Odluke o prodaji je donio načelnik, odnosno općinsko vijeće ovisno o vrijednosti zemljišta.

U istom razdoblju kupljeno je zemljište površine 92 733 m² u iznosu 17.408.826,00 kn za potrebe izgradnje groblja i površine 2 510 m² u iznosu 3.016.557,00 kn za izgradnju nogostupa i autobusnih čekaonica. Nabave (kupnje) zemljišta su obavljene u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama. Kupoprodajne cijene zemljišta su utvrđene prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo, a odluke o kupnji zemljišta je donijelo općinsko vijeće, kojima je određena i namjena zemljišta. Plaćanje je ugovoreno jednokratno ili u više obroka.

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 poslovnih prostora u zakup).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Župa dubrovačka je imala 21 zaposlenika (19 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom, internim aktima i procedurama kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u svim lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske 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.
- U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje u poslovnim knjigama. Provoditi cjelovit popis imovine i obveza na propisan način. U poslovnim knjigama evidentirati vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu lokalne jedinice koji su dani na korištenje proračunskim korisnicima, trgovačkim društvima u vlasništvu i suvlasništvu i drugim pravnim osobama. Poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.
- 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). Informatički povezati registar imovine s evidencijama u poslovnim knjigama.
- Planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige radi unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- Donijeti interne akte o upravljanju i raspolaganju nekretninama (zemljište, poslovni prostori, stanovi), kojim treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure, kriterije i mjerila upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i način provođenja nadzora nad korištenjem nekretnina, kao i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i način objavljivanja izvještaja. Uskladiti postojeće interne akte o davanju u zakup poslovnih prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a akte o davanju stanova u najam uskladiti s odredbama Zakona o najmu stanova.
- Utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine.
- Davati poslovne prostore u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Poduzeti aktivnosti prema sudskoj presudi za bespravno korištenje poslovnog prostora.
- Davati stanove u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i internim aktima te pri obnavljanju ugovora o najmu stanova od korisnika stanova pribaviti svu potrebnu dokumentaciju iz koje bi se utvrdilo je li se uvjeti na temelju kojih su stanovi dani u najam izmijenili. Poduzeti aktivnosti za rješavanje statusa bespravnog korištenja stanova.
- Davati zemljište u zakup u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zatražiti godišnji plan i program ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu zidina od udruge, kojoj je lokalna jedinica kao vlasnik povjerila održavanje i korištenje zidina, te donijeti odluku o navedenom planu i programu. Zatražiti od udruge godišnje izvješće o ostvarenim prihodima i rashodima koji proističu iz ugovora zaključenog s udrugom, kao i vjerodostojnu dokumentaciju na temelju koje bi se vrijednost ulaganja u rekonstrukciju, sanaciju i zaštitu zidina evidentirala na računu imovine u poslovnim knjigama lokalne jedinice.
- Za nekretnine koje nisu u funkciji (poslovni prostori, stanovi) poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, davanje u najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo) te razmotriti mogućnost korištenja raspoloživih poslovnih prostora i stanova za potrebe proračunskih korisnika lokalne jedinice u cilju smanjenja rashoda za zakupnine i postizanja ušteda.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Obaviti analizu pri stjecanju nekretnina (kupnja i uzimanje u zakup), kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenih oblika stjecanja nekretnina i mogu li se djelatnosti zbog kojih se stječu nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Prije prodaje nekretnina, utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.
- Donijeti pisane procedure, kojima treba utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i nadležnosti zaposlenika kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i njihova kontrola. Doraditi postojeće procedure i utvrditi aktivnosti za provođenje nadzora nad korištenjem nekretnina na temelju zaključenih ugovora o zakupu, odnosno o najmu te o provedenom nadzoru sastavljati izvješće.

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 Dubrovačko-neretvanske 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 razloge zbog kojih je upravljanje i raspolaganje nekretninama ocjenjeno kao djelomično učinkovito. Navode da će u cilju poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama ubuduće postupati prema danim preporukama.

Dubrovačko-neretvanska županija u očitovanju posebno ukazuje na problem nedostatnog zakonodavnog okvira vezanog uz nekretnine lokalnih jedinica i stručnog kadra. Općina Konavle u očitovanju navodi da u 2012. i 2013. nije raspolagala pouzdanim podacima o površini zemljišta u vlasništvu Općine, dijelom zbog činjenice što Republika Hrvatska stječe pravo vlasništva na pojedinim nekretninama na temelju donesenih zakona, iako je u zemljišnim knjigama uknjižena Općina Konavle kao vlasnik. Općina Mljet u očitovanju navodi da uočeni nedostaci proizlaze iz objektivnih i formalnih (zakonskih) okolnosti vezanih uz problematiku nekretnina, kao i zbog kadrovskih mogućnosti Općine.

Vezano uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, Dubrovačko-neretvanska županija navodi da će započeti pregovore s Gradom Dubrovnikom radi utvrđivanja vlasništva za imovinu bivše Općine Dubrovnik koju kao uredske prostore koriste Županija i Grad Dubrovnik, kako bi se evidentirala u poslovne knjige.

Grad Dubrovnik u očitovanju navodi da će ažurirati evidenciju nekretnina ovisno o mogućnostima i pozitivnim zakonskim odredbama, a uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za nerazvrstane ceste navodi da je donošenjem Zakona o cestama postupak olakšan te da se kontinuirano priprema dokumentacija za uknjižbu vlasništva na nerazvrstanim cestama. Za javnu rasvjetu navodi da je u tijeku pregled i evidencija rasvjetnih mjesta na cijelom području grada, čiji završetak se očekuje početkom 2016. Također, navodi da je trgovačko društvo za komunalne djelatnosti u vlasništvu Grada Dubrovnika, kojem je povjereno upravljanje grobljima, u suradnji s nadležnim gradskim upravnim odjelom započelo postupak utvrđivanja imovinsko-pravnih odnosa za sva gradska i mjesna groblja, nakon čega će se obaviti i evidentiranje u poslovnim knjigama.

Grad Metković u očitovanju navodi da je u tijeku donošenje plana aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjene i evidentiranja do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige kao i osnivanje povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina.

Grad Ploče navodi da će u poslovnim knjigama evidentirati vrijednost zemljišta i drugih nekretnina koje su u vlasništvu, međutim da se susreće s problemima vezanim uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom za pojedine nekretnine. U tijeku je provođenje postupaka za osnivanje zemljišnih knjiga za dvije katastarske općine, što će omogućiti bržu uknjižbu vlasništva na nekretninama.

Općina Mljet u očitovanju navodi da se osnovni problem vezano uz upravljanje i raspolaganje nekretninama odnosi na neriješene vlasničke i posjedovne odnose između Republike Hrvatske i Općine Mljet te da Republika Hrvatska pravo vlasništva na nekretninama osporava u nizu sudskih postupaka uključujući i vlasništvo na nekretninama kojima je Općina Mljet raspolagala do 2005. Općina očekuje da će se navedeni problemi riješiti nakon što Vrhovni sud Republike Hrvatske obavi tri revizijska postupka koji su u tijeku.

Općina Slivno u očitovanju navodi da poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, odnosno da je u tijeku izlaganje novih katastarskih općina u katastru i zemljišnim knjigama te upisivanje nekretnina u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine. Do sada je završena uknjižba vlasništva za dvije katastarske općine, a u tijeku je izlaganje za četiri, dok će za posljednju aktivnosti biti obavljene u 2016.

Vezano uz imovinu koja nije evidentirana u poslovnim knjigama, Grad Dubrovnik navodi da su za utvrđivanje površine zemljišta ovlašteni nadležni zemljišno knjižni i katastarski odjeli, a u slučaju da Grad poduzme aktivnosti za utvrđivanje površine zemljišta kojim raspolaže, potrebna su značajna financijska sredstva. Grad Ploče i Općina Mljet navode da će procijeniti i evidentirati imovinu u poslovnim knjigama u narednom razdoblju, ovisno o visini financijskih sredstava osiguranih u proračunu za ovu namjenu, s obzirom da su za pripremu potrebne dokumentacije potrebna znatna financijska sredstva. Općina Mljet navodi da nije u mogućnosti u cijelosti postupati po danim preporukama bez namjenskih potpora iz državnog proračuna.

Dubrovačko-neretvanska županija navodi da je u tijeku ustrojavanje registra nekretnina sa svim propisanim podacima, između ostalih, podacima o prihodima i rashodima po svakoj jedinici nekretnine čime će se stvoriti pretpostavke za odgovornije i uspješnije upravljanje imovinom. Grad Metković, Grad Ploče i Općina Konavle navode da je ustrojavanje registra imovine u tijeku.

Lokalne jedinice navode da će ubuduće postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju, odnosno da će u cilju poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama poduzeti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procijeniti i evidentirati do sada neevidentiranu imovinu u poslovne knjige, ustrojiti i voditi registar imovine sa svim propisanim podacima te da će obavljati popis imovine i obveza na propisan način. Donijet će strategiju i godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, te odluku o gospodarenju nekretninama. Donijet će ili dopuniti interne akte o upravljanju i raspolaganju nekretninama, a internim aktima će urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama, kao i način provođenja nadzora nad korištenjem nekretnina i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama. Poslovne prostore će davati u zakup, a stanove u najam na propisan način. Navode da će utvrditi namjenu nekretnina s kojima raspolažu te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Također, navode da će donijeti pisane procedure o ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Dubrovačko-neretvanske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Dubrovačko-neretvanska županija	122 568	114	0	3	16	133
2.	Grad Dubrovnik	42 615	214	0	3	0	217
3.	Grad Korčula	5 663	15	0	2	1	18
4.	Grad Metković	16 788	21	0	2	0	23
5.	Grad Opuzen	3 254	11	0	1	2	14
6.	Grad Ploče	10 135	24	0	1	10	35
7.	Općina Blato	3 593	13	0	1	0	14
8.	Općina Dubrovačko primorje	2 170	5	0	1	0	6
9.	Općina Janjina	551	2	3	1	0	6
10.	Općina Konavle	8 577	20	0	2	0	22
11.	Općina Kula Norinska	1 748	2	0	1	0	3
12.	Općina Lastovo	792	6	0	1	0	7
13.	Općina Lumbarda	1 213	3	0	1	0	4
14.	Općina Mljet	1 088	6	0	1	0	7
15.	Općina Orebić	4 122	12	0	1	0	13
16.	Općina Pojezerje	991	2	0	1	0	3
17.	Općina Slivno	1 999	3	0	1	0	4
18.	Općina Smokvica	916	3	0	1	0	4
19.	Općina Ston	2 407	7	5	1	0	13
20.	Općina Trpanj	721	2	0	1	0	3
21.	Općina Vela Luka	4 137	16	0	2	0	18
22.	Općina Zažablje	757	1	0	1	0	2
23.	Općina Župa dubrovačka	8 331	19	0	2	0	21
Ukupno			521	8	32	29	590

* 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 Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupine		Bespravno korištenje			
		broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Dubrovačko-neretvanska županija	3	1 188	2	603	1	41	1	69	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Dubrovnik	20	2 572	38	26 082	13	4 021	143	10 390	39	1 370	0	0	16	1 823
3.	Grad Korčula	3	347	8	6 878	5	1 977	38	594	15	494	0	0	6	1 139
4.	Grad Metković	8	9 817	0	0	1	268	2	515	1	80	0	0	1	381
5.	Grad Opuzen	1	374	3	228	1	30	1	1 528	3	165	0	0	0	0
6.	Grad Ploče	1	500	1	114	2	130	9	665	2	44	0	0	0	0
7.	Općina Blato	1	723	4	448	3	408	9	662	4	140	0	0	3	346
8.	Općina Dubrovačko primorje	2	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Janjina	1	85	1	60	3	345	0	0	1	30	0	0	0	0
10.	Općina Konavle	2	770	11	3 500	0	0	8	1 810	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Kula Norinska	1	216	0	0	0	0	0	0	2	283	0	0	0	0
12.	Općina Lastovo	1	290	0	0	1	485	8	509	1	90	0	0	3	99
13.	Općina Lumbarda	1	150	5	740	2	210	8	722	5	240	0	0	1	190
14.	Općina Mljet	1	180	2	105	7	370	9	463	0	0	0	0	5	260
15.	Općina Orebić	4	870	3	835	2	95	11	534	7	474	0	0	2	54
16.	Općina Pojezerje	5	807	1	97	0	0	1	232	2	108	0	0	0	0
17.	Općina Slivno	8	970	1	250	0	0	0	0	1	200	0	0	0	0
18.	Općina Smokvica	1	120	1	20	3	855	0	0	5	124	0	0	0	0
19.	Općina Ston	2	400	1	300	1	40	1	24	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Trpanj	1	80	1	25	2	970	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Vela Luka	19	354	6	236	7	235	24	1 644	6	492	0	0	3	348
22.	Općina Zažablje	1	25	1	30	1	40	0	0	1	80	0	0	0	0
23.	Općina Župa dubrovačka	19	1 131	25	1 234	4	102	2	74	0	0	0	0	11	236
	UKUPNO	106	22 074	115	41 785	59	10 622	275	20 435	95	4 414	0	0	51	4 876

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske 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.	Dubrovačko-neretvanska županija	0	0	0	0	0	0	2	106	1	56
2.	Grad Dubrovnik	202	10 737	0	0	2	107	33	1 564	39	1 563
3.	Grad Korčula	17	824	0	0	1	30	0	0	0	0
4.	Grad Metković	1	75	0	0	0	0	0	0	1	76
5.	Grad Opuzen	0	0	0	0	0	0	7	235	0	0
6.	Grad Ploče	7	268	0	0	1	55	0	0	0	0
7.	Općina Blato	0	0	1	51	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Dubrovačko primorje	0	0	0	0	0	0	0	0	1	32
9.	Općina Janjina	1	50	0	0	1	55	0	0	0	0
10.	Općina Konavle	3	172	0	0		0	36	1 260	0	0
11.	Općina Kula Norinska	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Lastovo	4	237	5	216	0	0	0	0	8	700
13.	Općina Lumbarda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Mljet	0	0	0	0	0	0	1	30	0	0
15.	Općina Orebić	0	0	0	0	0	0	0	0	6	619
16.	Općina Pojezerje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Općina Slivno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Smokvica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Ston	9	331	0	0	5	137	0	0	0	0
20.	Općina Trpanj	0	0	0	0	0	0	0	0	1	70
21.	Općina Vela Luka	0	0	0	0	2	88	0	0	1	40
22.	Općina Zažablje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Župa dubrovačka	0	0	0	0	0	0	4	126	0	0
	UKUPNO	244	12 694	6	267	12	472	83	3 321	58	3 156