



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Pazin

---

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

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

Pazin, siječanj 2016.

## S A D R Ź A J

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Istarska županija	11
Grad Buje-Buie	19
Grad Buzet	27
Grad Labin	37
Grad Novigrad-Cittanova	48
Grad Pazin	58
Grad Poreč-Parenzo	67
Grad Pula-Pola	77
Grad Rovinj-Rovigno	85
Grad Umag-Umago	95
Grad Vodnjan-Dignano	102
Općina Bale-Valle	111
Općina Barban	118
Općina Brtonigla-Verteneglio	125
Općina Cerovlje	133
Općina Fažana-Fasana	139
Općina Funtana-Fontane	147
Općina Gračišće	154
Općina Grožnjan-Grisignana	162
Općina Kanfanar	169
Općina Karojba	177
Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica	183
Općina Kršan	190
Općina Lanišće	200
Općina Ližnjan-Lisignano	205
Općina Lupoglav	212
Općina Marčana	221
Općina Medulin	228
Općina Motovun-Montona	235
Općina Oprtalj-Portole	242
Općina Pićan	249
Općina Raša	257
Općina Sveta Nedelja	266
Općina Sveti Lovreč	274
Općina Sveti Petar u Šumi	281
Općina Svetvinčenat	287
Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	294
Općina Tinjan	302
Općina Višnjan-Visignano	310
Općina Vižinada-Visinada	317
Općina Vrsar-Orsera	325

Općina Žminj	333
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	341
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	343
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Istarske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Istarske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Istarske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Pazin

---

KLASA: 041-01/15-10/14  
URBROJ: 613-20-16-131

Pazin, 12. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU ISTARSKÉ 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 Istarske 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 12. 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 Istarske županije od 2012. do 2014.

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

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, deset gradova i 31 općina) Istarske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

## **METODE REVIZIJE**

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

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

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

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

## KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

## UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Istarske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.640.730.169,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 149.164.437,00 kn ili 1,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.617.128.399,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.023.601.770,00 kn.

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

Tablica broj 1

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.693.191.576,00	3.777.089.621,00	3.833.716.113,00
2.	Građevinski objekti	3.019.519.155,00	3.079.268.163,00	3.102.203.968,00
3.	Imovina u pripremi	292.312.094,00	316.541.682,00	294.915.096,00
4.	Druga imovina	364.094.734,00	377.534.972,00	386.293.222,00
	Ukupno	7.369.117.559,00	7.550.434.438,00	7.617.128.399,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Istarske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 181.316.879,00 kn ili 2,5 %, a koncem 2014. veća je za 66.693.961,00 kn ili 0,9 % u odnosu na 2013.



U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., zemljište sudjeluje s 50,3 %, građevinski objekti sa 40,7 %, druga imovina s 5,1 % i nefinancijska imovina u pripremi s 3,9 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne i infrastrukturne objekte. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Pule-Pola u iznosu 68.825.120,00 kn, a odnosi se na započeta ulaganja u poslovne, stambene i infrastrukturne objekte. U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, nematerijalne imovine i prijevoznih sredstava.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Istarske 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.	Istarska županija	17.616.004,00	51.338.905,00	291,4	91.765.843,00	178,7
2.	Grad Buje-Buie	91.710.253,00	93.103.184,00	101,5	94.426.984,00	101,4
3.	Grad Buzet	83.179.921,00	87.355.970,00	105,0	90.662.978,00	103,8
4.	Grad Labin	179.240.732,00	210.046.051,00	117,2	253.063.935,00	120,5
5.	Grad Novigrad-Cittanova	262.513.957,00	271.790.063,00	103,5	275.600.479,00	101,4
6.	Grad Pazin	204.809.734,00	209.000.391,00	102,0	243.770.506,00	116,6
7.	Grad Poreč-Parenzo	617.626.017,00	608.241.219,00	98,5	606.575.952,00	99,7
8.	Grad Pula-Pola	3.571.672.374,00	3.549.010.335,00	99,4	3.328.989.674,00	93,8
9.	Grad Rovinj-Rovigno	905.183.550,00	896.886.265,00	99,1	913.037.686,00	101,8
10.	Grad Umag-Umago	294.859.121,00	325.158.481,00	110,3	376.572.239,00	115,8
11.	Grad Vodnjan-Dignano	174.651.148,00	178.001.293,00	101,9	178.115.550,00	100,1
12.	Općina Bale-Valle	30.016.516,00	34.806.069,00	116,0	35.630.874,00	102,4
13.	Općina Barban	14.355.843,00	18.219.120,00	126,9	21.644.212,00	118,8
14.	Općina Brtonigla-Verteneglio	121.384.663,00	125.093.161,00	103,1	124.786.131,00	99,8
15.	Općina Cerovlje	24.943.005,00	26.514.614,00	106,3	29.119.859,00	109,8
16.	Općina Fažana-Fasana	88.466.831,00	98.733.690,00	111,6	105.133.775,00	106,5
17.	Općina Funtana-Fontane	7.820.020,00	9.191.989,00	117,5	18.035.152,00	196,2
18.	Općina Gračišće	30.036.765,00	33.834.983,00	112,6	34.474.756,00	101,9
19.	Općina Grožnjan-Grisignana	48.383.234,00	46.406.613,00	95,9	48.383.172,00	104,3
20.	Općina Kanfanar	27.753.615,00	28.852.701,00	104,0	29.074.817,00	100,8
21.	Općina Karojba	12.854.569,00	13.047.182,00	101,5	19.402.551,00	148,7
22.	Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica	7.919.391,00	7.404.301,00	93,5	6.885.410,00	93,0
23.	Općina Kršan	47.291.836,00	49.195.991,00	104,0	47.674.497,00	96,9
24.	Općina Lanišće	4.812.099,00	4.409.442,00	91,6	4.409.442,00	100,0
25.	Općina Ližnjan-Lisignano	25.987.840,00	43.389.184,00	167,0	47.179.172,00	108,7
26.	Općina Lupoglav	27.686.214,00	28.804.776,00	104,0	31.359.563,00	108,9
27.	Općina Marčana	47.268.916,00	48.684.606,00	103,0	51.065.840,00	104,9
28.	Općina Medulin	144.911.526,00	181.216.469,00	125,1	181.347.601,00	100,1
29.	Općina Motovun-Montona	15.450.891,00	15.178.067,00	98,2	49.027.085,00	323,0
30.	Općina Oprtalj-Portole	18.015.357,00	17.729.212,00	98,4	20.972.047,00	118,3
31.	Općina Pićan	19.778.459,00	22.207.800,00	112,3	23.449.290,00	105,6
32.	Općina Raša	13.292.884,00	13.351.538,00	100,4	14.403.365,00	107,9
33.	Općina Sveta Nedelja	38.002.747,00	38.742.237,00	101,9	40.986.299,00	105,8
34.	Općina Sveti Lovreč	5.602.685,00	5.479.213,00	97,8	5.875.929,00	107,2
35.	Općina Sveti Petar u Šumi	1.499.374,00	1.476.839,00	98,5	4.024.015,00	272,5
36.	Općina Svetvinčenat	7.792.396,00	7.738.286,00	99,3	11.026.062,00	142,5
37.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	39.418.252,00	46.930.369,00	119,1	53.695.329,00	114,4
38.	Općina Tinjan	6.270.784,00	8.930.816,00	142,4	8.666.381,00	97,00
39.	Općina Višnjan-Visignano	24.801.482,00	25.088.481,00	101,2	24.348.034,00	97,0
40.	Općina Vižinada-Visinada	3.161.760,00	2.928.797,00	92,6	4.912.973,00	167,7
41.	Općina Vrsar-Orsera	31.857.544,00	33.302.281,00	104,5	32.460.330,00	97,5
42.	Općina Žminj	29.217.247,00	33.613.454,00	115,0	35.092.610,00	104,4
	UKUPNO	7.369.117.559,00	7.550.434.438,00	102,5	7.617.128.399,00	100,9

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Istarske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Pule-Pola sudjeluje sa 43,7 %, Grada Rovinja-Rovigno s 12,0 %, Grada Poreča-Parenzo s 8,0 %, Grada Umaga-Umago 4,9 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 31,4 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Istarske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 1.459.145.353,00 kn, za 2013. u iznosu 1.607.051.348,00 kn i za 2014. u iznosu 1.680.944.376,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 12,3 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 12,2 % za 2013. i 9,9 % za 2014.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	3.298.102,00	6.420.652,00	10.717.118,00
2.	Zakup poslovnih prostora	49.671.264,00	48.332.326,00	51.838.337,00
3.	Prodaja stanova	13.388.889,00	16.352.558,00	12.582.975,00
4.	Najam stanova	2.333.258,00	2.283.265,00	2.408.981,00
5.	Prodaja zemljišta	92.347.519,00	103.834.681,00	71.943.393,00
6.	Zakup zemljišta	7.998.410,00	6.988.777,00	7.371.493,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	10.176.203,00	11.653.615,00	10.027.536,00
	Ukupno	179.213.645,00	195.865.874,00	166.889.833,00

Lokalne jedinice Istarske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 16.652.229,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 28.976.041,00 kn u odnosu na 2013.

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

Tablica broj 4

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta lokalnih jedinica na području Istarske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m <sup>2</sup>
		Broj	Površina u m <sup>2</sup>	Broj	Površina u m <sup>2</sup>	
	1	2	3	4	5	6
1.	Istarska županija	0	0	0	0	37 599
2.	Grad Buje-Buie	79	3 585	50	2 853	1 003 796
3.	Grad Buzet	46	2 917	18	934	756 521
4.	Grad Labin	197	9 721	126	6 628	1 740 540
5.	Grad Novigrad-Cittanova	86	7 156	26	1 680	471 821
6.	Grad Pazin	128	11 478	46	2 188	1 967 172
7.	Grad Poreč-Parenzo	203	9 920	53	2 266	2 363 800
8.	Grad Pula-Pola	662	65 697	556	28 337	1 958 411
9.	Grad Rovinj-Rovigno	246	13 825	81	3 625	122 348
10.	Grad Umag-Umago	144	7 767	82	4 800	1 828 813
11.	Grad Vodnjan-Dignano	111	7 955	79	4 630	3 381 775
12.	Općina Bale-Valle	22	1 420	3	150	2 588 032
13.	Općina Barban	25	3 828	1	69	78 986
14.	Općina Brtonigla-Verteneglio	25	2 628	5	293	-
15.	Općina Cerovlje	17	1 862	0	0	154 648
16.	Općina Fažana-Fasana	41	3 865	10	487	1 189 074
17.	Općina Funtana-Fontane	6	626	1	45	962 757
18.	Općina Gračišće	11	1 016	0	0	346 498
19.	Općina Grožnjan-Grisignana	22	2 609	2	408	101 543
20.	Općina Kanfanar	11	778	1	44	487 805
21.	Općina Karojba	3	150	0	0	5 682
22.	Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica	17	3 442	4	283	373 785
23.	Općina Kršan	49	2 934	34	1 615	706 993
24.	Općina Lanišće	1	200	0	0	-
25.	Općina Ližnjan-Lisignano	17	4 987	0	0	-
26.	Općina Lupoglav	7	879	2	120	70 000
27.	Općina Marčana	50	6 002	0	0	347 001
28.	Općina Medulin	27	6 423	0	0	-
29.	Općina Motovun-Montona	24	2 985	4	281	85 334
30.	Općina Oprtalj-Portole	6	405	6	399	285 658
31.	Općina Pićan	5	531	6	239	3 875
32.	Općina Raša	75	5 707	97	5 486	638 900
33.	Općina Sveta Nedelja	21	3 571	9	472	77 703
34.	Općina Sveti Lovreč	14	1 465	2	110	17 075
35.	Općina Sveti Petar u Šumi	6	4 968	0	0	107 289
36.	Općina Svetvinčenat	20	1 612	7	350	71 400
37.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	6	229	11	586	705 316
38.	Općina Tinjan	13	1 520	0	0	290 154
39.	Općina Višnjan-Visignano	5	725	21	1 265	21 867
40.	Općina Vižinada-Visinada	17	2 409	3	210	472 057
41.	Općina Vrsar-Orsera	31	4 056	4	236	4 240 961
42.	Općina Žminj	16	1 825	5	323	301 759
	Ukupno	2 512	215 678	1 355	71 412	30 364 748

Podatak o površini zemljišta koji je iskazala Općina Sveti Lovreč odnosi se na zemljište namijenjeno prodaji prema programu raspolaganja nekretninama. Podatak o površini zemljišta za Grad Pula-Pola, Grad Rovinj-Rovigno, općine Pićan, Svetu Nedelju i Višnjan-Visignano odnosi se na zemljište koje je evidentirano u poslovnim knjigama.

Podaci o površini zemljišta za ostale jedinice iskazani su na temelju stanja u registru nekretnina, evidencijama zemljišta ili vlasničkim listovima. Općine Brtonigla-Verteneglio, Ližnjan-Lisignano, Lanišće i Medulin ne raspolažu podacima o površini zemljišta.

## Istarska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Istarska Županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 2 867 km<sup>2</sup>. Obuhvaća deset gradova i 31 općinu s 208 055 stanovnika, od kojih jedan grad i četiri općine imaju status brdsko-planinskog područja te tri općine imaju status treće skupine područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 328.017.583,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 98.312.629,00 kn ili 42,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 91.765.843,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 236.251.740,00 kn.

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

Tablica broj 5

### Vrijednost nefinancijske imovine Istarske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.934.618,00	4.988.000,00	4.988.000,00
2.	Građevinski objekti	0,00	32.968.131,00	70.783.043,00
3.	Druga imovina	13.681.386,00	13.382.774,00	15.994.800,00
	Ukupno	17.616.004,00	51.338.905,00	91.765.843,00

Vrijednost nefinancijske imovine Istarske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 33.722.901,00 kn ili 191,4 % te koncem 2014. za 40.426.938,00 kn ili 78,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Županije koncem 2014. iskazana je u iznosu 91.765.843,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,1 %, druga imovina sa 17,5 %, a zemljište s 5,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na sustav navodnjavanja Valtura u iznosu 41.467.337,00 kn i vrijednost zgrade obrazovne ustanove (radionice industrijsko obrtničke škole Pula) u iznosu 29.315.706,00 kn. Vrijednost zemljišta se odnosi na sustav navodnjavanja poljoprivrednih površina.

U tablici broj 6 daju se podaci o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja stanovima i zemljištem za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja  
stanovima i zemljištem Istarske Županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja stanova	0,00	20.507,00	0,00
2.	Prodaja zemljišta	1.019.727,00	274.040,00	136.462,00
3.	Zakup zemljišta	526.712,00	310.091,00	366.900,00
4.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	4.734.378,00	5.201.182,00	4.050.924,00
	Ukupno	6.280.817,00	5.805.820,00	4.554.286,00

Istarska županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 16.640.923,00 kn, a odnose se na prihode od naknada za koncesije na turističkom zemljištu u iznosu 13.986.484,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.430.229,00 kn, prihode od zakupa zemljišta 1.203.703,00 kn, te prihode od prodaje nekretnine po presudi općinskog suda u Rovinju u predmetu ostvarivanja stanarskog prava u iznosu 20.507,00 kn. U navedenom razdoblju ostvarila je rashode za izgradnju sustava za navodnjavanje poljoprivrednih površina 4.988.000,00 kn, zakup poslovnih prostora za obavljanje aktivnosti iz djelokruga Županije 3.954.263,00 kn, te za zakup zemljišta 38.828,00 kn.

Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem od 2012. do 2014. ostvareni su u iznosu 13.986.484,00 kn ili 84,0 % ukupnih prihoda od upravljanja nekretninama. Odnose se na naknadu za koncesiju za turističko zemljište u kampovima u iznosu 11.453.767,00 kn i naknadu za koncesiju za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja u iznosu 2.532.717,00 kn. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske, ministar nadležan za poslove turizma zaključuje ugovor o koncesiji na turističkom zemljištu u kampovima. Na temelju odluke tijela jedinice lokalne samouprave nadležnog za raspolaganje nekretninama, gradonačelnik, odnosno načelnik zaključuje ugovor o koncesiji na preostalom turističkom zemljištu (na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja). Koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna i uplaćuje se u iznosu od 60,0 % u Fond za turizam, a preostalih 40,0 % u proračun županije i grada/općine na čijem se području nalazi zemljište, svakome u jednakim dijelovima.

Istarska županija koncem 2014. upravlja i raspolaže zemljištem površine 37 599 m<sup>2</sup> koje je rješenjem Ministarstva poljoprivrede Republike Hrvatske preneseno bez naknade Županiji u svrhu izgradnje sustava navodnjavanja poljoprivrednih površina. Županija koncem 2014. nije imala u vlasništvu poslovne prostore ni stanove.

Na nekretninama u vlasništvu Županije nema upisanih hipoteka, niti se vode sudski ili upravni postupci vezani uz nekretnine.

## 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.

Istarska županija vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu.

U poslovnim knjigama Istarske županije koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta za navodnjavanje u iznosu 4.988.000,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 70.783.043,00 kn. Građevinski objekti odnose se na sustav navodnjavanja Valtura u iznosu 41.467.337,00 kn i vrijednost zgrade obrazovne ustanove (radionice industrijsko obrtničke škole Pula) u iznosu 29.315.706,00 kn.

Vezano uz ustrojavanje evidencija o nekretninama gradova i općina na području Istarske županije, u ožujku 2015. Županija je prema 40 jedinica lokalne samouprave sa svojeg područja uputila popis nekretnina koje im pripadaju. Popis je sistematiziran po brojevima zemljišnoknjižnog uloška. Županija je navela da podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013., te da popis može biti korišten kao osnova za izradu evidencije nekretnina za pojedinu lokalnu jedinicu.

U travnju 2015. Županija je također uputila dopis jedinicama lokalne samouprave na svom području kojim ih obavještava da Državno odvjetništvo Republike Hrvatske na nekretninama koje se nalaze unutar područja jedinice lokalne samouprave (ceste, trgovi, parkovi, građevinsko zemljište i slično) intenzivno poduzima pravne radnje u cilju uknjižbe prava vlasništva u korist Republike Hrvatske. Sa nastojanjem da se pokuša nastupiti koordinirano i zajednički u zaštiti prava na lokalnu samoupravu, Županija je zatražila da jedinice lokalne samouprave poduzmu odgovarajuće aktivnosti u zaštiti svojih prava.

U studenome 2015. Skupština Istarske županije je donijela odluku kojom je propisano da upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju obavlja poslove vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Županije. Time je izmijenjen dosadašnji način upravljanja, kojim je na temelju odluke o unutarnjem ustrojstvu svako upravno tijelo upravljalo imovinom prema djelatnosti.



Nekretnine u zdravstvu, socijalnoj skrbi i školstvu evidentirane su kod proračunskih korisnika Županije, osim izgrađene radionice industrijsko obrtničke škole Pula koja je evidentirana u poslovnim knjigama Županije. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Istarska 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 (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Skupština Istarske županije je u rujnu 1993. donijela zaključak o prihvaćanju sporazuma o preuzimanju nekretnina bivše općine Buzet, Pazin, Labin i Poreč, u svibnju 1994. bivše općine Pula, a u listopadu 1994. bivše općine Buje.

Županija nije propisala ovlasti, dužnosti i procedure za upravljanje, raspolaganje i evidentiranje nekretnina. Župan je u ožujku 2015. donio rješenje o imenovanju povjerenstva za priznavanje, mjerenje i evidentiranje imovine u vlasništvu Županije. Povjerenstvo je osnovano s ciljem da izvrši analizu nekretnina koje pripadaju ili trebaju pripasti Županiji, te upis nekretnina u zemljišne knjige i katastar. U tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, te procjena i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Županija koristi nekretnine bez plaćanja naknade, a nema ih evidentirane u izvanbilančnoj evidenciji. Navedeno nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Istarska županija upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nastaviti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti postupak upisa prava vlasništva u korist Županije u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Županiji te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. 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 unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se nastaviti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige. Nadalje, predlaže se nekretnine koje Županija koristi, a nisu u njezinom vlasništvu, evidentirati u izvanbilančnoj evidenciji u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

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

Jedinice područne (regionalne) samouprave 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 područne 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. Strategijom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje, a godišnjim planom kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom lokalne jedinice, trgovačkih društva, proračunskih i izvanproračunskih korisnika. Nekretnine nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni).

Istarska županija je od 2012. do 2014. prodavala i davala u zakup zemljište, te na temelju sudske odluke prodala nekretninu.

Županija nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom, ali su podaci o pojedinim radnjama vezanim za upravljanje i raspolaganje imovinom navedeni u godišnjem izvještaju o izvršenju proračuna Županije.

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

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

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

Istarska županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 16.640.923,00 kn, od čega su najznačajniji prihodi od naknada za koncesiju za turističko zemljište (84,0 %). Rashodi za upravljanje i raspolaganje nekretninama od 2012. do 2014. ostvareni su u iznosu 8.981.091,00 kn, od čega je najznačajnije ulaganje u sustav navodnjavanja poljoprivrednih površina u iznosu 4.988.000,00 kn i rashodi za zakup poslovnih prostora za rad upravnih odjela Županije i obavljanje djelatnosti iz djelokruga Županije u iznosu 3.954.263,00 kn.

U poslovnim knjigama evidentirana su zemljišta u vrijednosti 4.988.000,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 70.783.043,00 kn. Vrijednost zemljišta se odnosi na 37 599 m<sup>2</sup> poljoprivrednih površina za navodnjavanje Valtura (rješenjem Ministarstva poljoprivrede Republike Hrvatske od listopada 2012. preneseno je pravo vlasništva nad navedenim poljoprivrednim površinama s Republike Hrvatske na Županiju). Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na sustav navodnjavanja Valtura u iznosu 41.467.337,00 kn i vrijednost zgrade obrazovne ustanove (radionice industrijsko obrtničke škole Pula) u iznosu 29.315.706,00 kn.

Na temelju javnog nadmetanja održanog u lipnju 2013. Županija je s fizičkom osobom zaključila ugovor o prodaji nekretnine površine 142 m<sup>2</sup> za 86.139,00 kn. Prihodi od zakupa zemljišta odnose se na davanje u najam zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za poljoprivrednu namjenu.

Županija nema poslovnih prostora u vlasništvu, te koristi tuđe poslovne prostore.

Na temelju zaključena tri ugovora o korištenju bez plaćanja naknade (s Republikom Hrvatskom te gradovima Pulom i Pazinom) Županija koristi sedam poslovnih prostora površine 4 512 m<sup>2</sup> za potrebe Pomorskog muzeja Istre, EU info point, Zaklade za poticanje i razvoj civilnog društva, te za potrebe rada upravnih odjela i službi Istarske županije. Na temelju zaključena dva ugovora o korištenju u kojima nije navedena površina Županija je od Republike Hrvatske dobila na korištenje nekretnine za potrebe razvoja streljačkog sporta i skladištenja arhivske građe.

Na temelju zaključenih devet ugovora o zakupu nekretnina uz plaćanje zakupnine (s tri lokalne jedinice, tri trgovačka društva, dvije udruge i proračunskim korisnikom) Županija koristi deset poslovnih prostora površine 678 m<sup>2</sup> za potrebe upravnih odjela Županije, te plaća mjesečnu zakupninu od 500,00 kn do 10.639,00 kn (od 7,00 kn/m<sup>2</sup> do 10,00 EUR/m<sup>2</sup>).

Na temelju zaključenog ugovora o korištenju nekretnina (zgrada, prilazni put, pašnjak, oranica) s Republikom Hrvatskom za potrebe Udruge za prevenciju, rehabilitaciju i resocijalizaciju ovisnika o drogama u Puli, te plaća naknadu od 1,00 kn/m<sup>2</sup> izgrađenog prostora mjesečno, odnosno 777,00 kn.

Na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora iz travnja 2013. Talijanska unija Rijeka je Županiji dala u zakup poslovni prostor za osnivanje Centra za Europsku uniju i međunarodnu suradnju u okviru projekta Adriatic Governance Operational Plan (promicanje međunarodne suradnje na području Jadransko-jonske makroregije, srednje i jugoistočne Europe) uz naknadu u iznosu 139.700,00 kn za 23 mjeseca korištenja.

U veljači 2012. Istrian Realty Corporation i Županija zaključili su ugovor o zakupu poslovnog prostora u New Yorku na deset godina. Minimalna zakupnina za razdoblje od veljače 2012. do veljače 2022. ugovorena je u ukupnom iznosu 336.037,00 USD. Za prvu godinu zakup iznosi 30.000,00 USD, a svaku slijedeću povećava se oko 2,5%. Prosječni minimalni mjesečni zakup za ugovoreno desetogodišnje razdoblje iznosi 2.800,00 USD.

Od 2012. do 2014. rashodi za zakup poslovnog prostora u New Yorku iznosili su 1.188.107,00 kn. Prema godišnjem izvršenju proračuna Županije za 2014. navedeni poslovni prostor je zakupljen s ciljem suradnje i potpore istarskim iseljenicima; promocija i potpora istarskog gospodarstva putem promocije istarskog turizma - osim potpore u promociji i izvozu istarskih poljoprivrednih proizvoda (vina i maslinovog ulja), glavni cilj je što bolje pozicioniranje i jačanje istarskog turizma i prepoznatljivosti istarskih turističkih mogućnosti na američkom tržištu te povećanje broja američkih gostiju. Prije zaključivanja ugovora o zakupu Županija nije prikupila ponude drugih ponuditelja, niti je sačinila analizu isplativosti zakupa poslovnog prostora u odnosu na koristi koje se očekuju od zakupljenog poslovnog prostora.

U svibnju 2014. Županija je zaključila tri ugovora o najmu stana s fizičkim osobama za smještaj sudionika međunarodnog programa razmjene mladih. Ugovori su zaključeni na tri mjeseca, a ugovorena ukupna najamnina iznosila je 41.772,00 kn. U ugovorima nije navedena površina stanova koji su iznajmljeni.

Županija je dostavila ugovore o zakupu poslovnih prostora i stanova koje koristi kao najmoprimatelj (od proračunskih korisnika lokalnih jedinica, Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske, lokalnih jedinica, trgovačkih društava, inozemnih pravnih osoba), te analitičke evidencije za 2014. prema kojima je vidljivo koliko koji odjel ili služba Županije utroši na plaćanje najma. Prije zaključivanja ugovora o zakupu nekretnina Županija nije prikupila više ponuda i razmotrila druge mogućnosti za provedbu potrebnih ciljeva.

Državni ured za reviziju predlaže prije zaključivanja ugovora o zakupu prikupiti ponude više ponuditelja, te sačiniti analizu isplativosti zakupa poslovnog prostora u odnosu na koristi koje se očekuju od zakupljenog poslovnog prostora.

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

Koncem 2014. Istarska županija je imala 185 zaposlenika (181 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika), te 21 osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju. Nisu određeni zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom. Interni akti kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod raspolaganja i upravljanja nekretninama nisu doneseni.

Na temelju odredbi Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Istarska županija je ustrojila Službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti interne akte odnosno 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 Buje-Buie

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Buje-Buie kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 97 km<sup>2</sup> i obuhvaća 25 naselja s 5 182 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 131.085.783,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.205.976,00 kn ili 0,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 94.426.984,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 36.658.799,00 kn.

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

Tablica broj 7

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Buje-Buie 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)	24.546.542,00	26.478.812,00	27.407.577,00
2.	Građevinski objekti	59.903.920,00	58.502.386,00	58.956.477,00
3.	Imovina u pripremi	3.276.296,00	3.971.833,00	4.002.544,00
4.	Druga imovina	3.983.495,00	4.150.153,00	4.060.386,00
	Ukupno	91.710.253,00	93.103.184,00	94.426.984,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Buje-Buie koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.392.931,00 kn ili 1,5 % te koncem 2014. za 1.323.800,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 94.426.984,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,5 %, zemljište s 29,0 %, druga imovina s 4,3 % i imovina u pripremi s 4,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte (kanalizacijski sustav, vrtić, škole, muzej, zvonik, cestu, sportski objekti, groblje) i projektnu dokumentaciju za infrastrukturu i prostorne planove.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 34.533.226,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa, najma i koncesije poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 5.073.032,00 kn, što čini 14,7 % 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 Buje-Buie za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	690.967,00	961.600,00	665.918,00
2.	Prodaja stanova	1.138.004,00	908.447,00	1.191.221,00
3.	Najam stanova	63.640,00	52.450,00	68.901,00
4.	Prodaja zemljišta	2.964.751,00	2.200.551,00	2.958.942,00
5.	Zakup zemljišta	231.834,00	159.755,00	160.394,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	58.531,00	28.481,00	27.656,00
	Ukupno	5.147.727,00	4.311.284,00	5.073.032,00

Grad Buje-Buie je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 14.532.043,00 kn.

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

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Buje-Buie 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	77	77	79
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 502	3 502	3 585
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	51	50	50
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	2 889	2 853	2 853
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	931 925	921 620	1 003 796

Grad Buje-Buie koncem 2014. upravlja i raspoložuje sa 79 poslovnih prostora ukupne površine 3 585 m<sup>2</sup>, 50 stanova površine 2 853 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 003 796 m<sup>2</sup>.

Grad je u 2014. evidentirao u poslovnim knjigama dva poslovna prostora površine 83 m<sup>2</sup>.

Vode se sudski sporovi s Republikom Hrvatskom za vlasništvo nad 18 katastarskih čestica površine 23 168 m<sup>2</sup>, za podrumsku prostoriju površine 20 m<sup>2</sup>, te za uknjižbu nerazvrstanih cesta na području Grada.

Na nekretninama Grada Buja-Buie upisana je hipoteka u korist poslovne banke na tri katastarske čestice u suvlasništvu Grada u iznosima 51.148 EUR i 249.817,00 kn.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Grada Buje-Buie koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 27.407.577,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 58.956.477,00 kn. Zemljišta se odnose na građevinsko zemljište u iznosu 27.138.149,00 kn (od čega se 7.368.900,00 kn odnosi na groblja) i poljoprivredno zemljište u iznosu 269.428,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na prometne objekte u iznosu 14.456.882,00 kn, obrazovne ustanove 13.516.111,00 kn, poslovne prostore 8.990.787,00 kn, spomenike i ustanove u kulturi 7.778.013,00 kn, javnu rasvjetu 6.109.521,00 kn, stambene objekte u iznosu 4.713.750,00 kn, groblja 2.075.835,00 kn, kanalizaciju 649.387,00 kn, energetske i komunikacijske vodove 419.077,00 kn, te javne površine u iznosu 247.114,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 8.990.787,00 kn ili 32,8 %.

U prosincu 1993. Istarska županija, gradovi Buje-Buie, Novigrad-Cittanova i Umag-Umago, te općine Brtonigla-Verteneglio, Grožnjan-Grisignana i Oprtalj-Portole zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Buje. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području. Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama Grada Buja-Buie. Stoga je Grad Buje-Buie ustrojjavao evidencije na više načina.

U zemljišnim knjigama izvršena je uknjižba na nekretninama u vlasništvu Grada, ali nisu sve procijenjene nekretnine i evidentirane u poslovnim knjigama niti iskazane u financijskim izvještajima. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.



Procjena nekretnina koje se izlažu na javne natječaje obavljaju ovlaštene procjenitelji, a procjenu drugih nekretnina obavlja nadležni upravni odjel. Troškovi procjene po ovlaštenim procjeniteljima od 2012. do 2014. iznosili su 139.750,00 kn. Daljnje uređivanje evidencija (registra i poslovnih knjiga) obavlja pregledom e-zemljišnih knjiga i e-katastra, te izvidima na terenu. Plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige nisu doneseni. Najveći dio nekretnina koje trebaju pripasti Gradu Buje-Buie a koje nisu upisane u zemljišnim knjigama odnosi se na upise vlasništva "društveno vlasništvo". To su katastarske čestice koje su na dan 24. srpnja 1991. bile djelomično unutar i djelomično izvan granica građevinskih područja te su do provedbe parcelacije u suvlasništvu Grada Buje-Buie i Republike Hrvatske. Grad poduzima aktivnosti i na upisima nerazvrstanih cesta koje se prema Zakonu o cestama upisuju kao "javno dobro u neotuđivom vlasništvu Grada Buje".

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Utvrđena je razlika između popisane i knjigovodstvene stanja imovine za jedan stan koji je prodan.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

U poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Buje-Buie odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora, Odlukom o davanju stanova u najam, Pravilnikom o cijenama zakupa poslovnih prostora, garaža i javnih površina ispred poslovnih prostora te Pravilnikom o cijenama zakupa građevinskog zemljišta i zgrada.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama raspolaganje je prodaja, zakup, osnivanje prava građenja, zamjena, osnivanje založnog prava i prava služnosti na nekretnini, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni.

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

Za prodaju nekretnina propisano je da se može provesti usmenim javnim nadmetanjem i prikupljanjem pisanih ponuda. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja. Za zakup nekretnina je propisano u koju svrhu se može dati zemljište u zakup (uređenje javnih površina, za obavljanje djelatnosti u skladu s prostornim planom i za korištenje zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju).

Grad nije uredio dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje nekretnina, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, te zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

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

Grad Buje-Buie nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Buje-Buie, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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

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

Grad Buje-Buie je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 79 poslovnih prostora ukupne površine 3 585 m<sup>2</sup>, 50 stanova površine 2 853 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 003 796 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.318.485,00 kn, najma stanova u iznosu 184.991,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 551.983,00 kn, prodaje stanova 3.237.672,00 kn, prodaje zemljišta 8.124.244,00 kn i od naknada za koncesije na turističkom zemljištu u iznosu 114.668,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za najam stanova 26.850,00 kn, nabavu poslovnih prostora u iznosu 253.465,00 kn i nabavu zemljišta u iznosu 3.199.146,00 kn.

U 2014. je ostvario prihode od raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 5.073.032,00 kn, od čega se 58,3 % odnosi na prodaju zemljišta, a 23,5 % na prodaju stanova. Grad je u 2014. utrošio 1.198.082,00 kn za naknadu za izdvajanje iz šumske osnove radi stjecanja vlasništva i formiranja poslovne zone Mazurija.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan prostor površine 459 m<sup>2</sup> koristi lokalna jedinica za svoje potrebe, dva prostora površine 162 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici, tri površine 475 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave, dva površine 33 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, pet prostora površine 219 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 104 m<sup>2</sup> koristi udruga uz plaćanje zakupnine, 57 prostora površine 1 921 m<sup>2</sup> dani su u zakup drugim subjektima, a osam poslovnih prostora površine 212 m<sup>2</sup> nisu dani u zakup, te se ne koriste.

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

U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 665.918,00 kn na temelju ugovora o zakupu. Poslovni prostori dani su u zakup putem natječaja.

Prihodi od najma 50 stanova površine 2.853 m<sup>2</sup> ostvareni su 2014. u iznosu 68.901,00 kn. Svi stanovi dani su u najam zaštićenim najmoprimcima.

Grad Buje-Buie je prema evidenciji koncem 2014. imao 1 003 796 m<sup>2</sup> zemljišta. U zakup je dano 218 695 m<sup>2</sup>. U 2014. prihodi od zakupa zemljišta iznosili su 160.394,00 kn. U 2014. zaključena su 32 ugovora o kupoprodaji nekretnina (Grad je bio prodavatelj) u ukupnoj vrijednosti 4.112.314,00 kn na temelju provedenih šest natječaja (na temelju odredbi natječajem gradonačelnik je odobravao obročnu otplatu do 36 mjeseci uz obračun 6,0 % kamata). Prihodi od prodaje zemljišta iznosili su 2.958.942,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju odredbi odluke o raspolaganju nekretninama (na temelju natječaja i po tržišnoj cijeni). Zemljište nije klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni). Grad nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Grada, odnosno ostvarenje poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

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

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

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

Koncem 2014. Grad Buje-Buie je imao 19 zaposlenika (18 u upravnim odjelima i jednog dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri 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 sve oblike upravljanja i raspolaganja, 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 za sve oblike 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 Buzet

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Buzet kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada Buzeta je 167 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 70 naselja sa 6 133 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 139.043.931,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.350.824,00 kn ili 4,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 90.662.978,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 48.980.953,00 kn.

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

Tablica broj 10

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

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.757.370,00	6.929.540,00	14.176.492,00
2.	Građevinski objekti	57.365.204,00	60.166.000,00	55.291.944,00
3.	Imovina u pripremi	9.295.206,00	9.295.206,00	9.326.766,00
4.	Druga imovina	9.762.141,00	10.965.224,00	11.867.776,00
	Ukupno	83.179.921,00	87.355.970,00	90.662.978,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Buzeta koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.176.049,00 kn ili 5,0 %, a koncem 2014. veća je za 3.307.008,00 kn ili 3,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Buzeta koncem 2014. iskazana je u iznosu 90.662.978,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 61,0 %, zemljište s 15,6 %, druga imovina s 13,1 % i imovina u pripremi s 10,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stanove, poslovne prostore, zgrade kulturnih i obrazovnih institucija, sportske dvorane i rekreacijske objekte, infrastrukturne objekte, sportske i rekreacijske terene i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na ulaganja u tuđu imovinu (zgrada autobusnog kolodvora, parkiralište, dom zdravlja, sportska dvorana) i postrojenja i opremu, a vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u adaptaciju društvenih domova, poslovnih objekata, izgradnju komunalne infrastrukture, gradskog stadiona, rukometnog igrališta i poduzetničkih zona za koje su radovi u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 38.766.806,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora, najma i prodaje stanova te najma i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 961.150,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 11

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora (ruševne zgrade)	504.996,00	335.591,00	59.515,00
2.	Zakup poslovnih prostora	452.407,00	428.793,00	483.752,00
3.	Prodaja stanova	60.700,00	33.352,00	26.412,00
4.	Najam stanova	47.470,00	38.903,00	50.479,00
5.	Prodaja zemljišta	434.813,00	115.233,00	186.471,00
6.	Zakup zemljišta	175.003,00	156.524,00	154.521,00
	Ukupno	1.675.389,00	1.108.396,00	961.150,00

Grad Buzet je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 3.744.935,00 kn.

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

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Buzeta 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	44	46	46
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 866	2 917	2 917
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	20	19	18
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 001	980	934
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	758 929	758 232	756 521

Grad Buzet koncem 2014. raspolaže i upravlja s 46 poslovnih prostora površine 2 917 m<sup>2</sup>, 18 stanova površine 934 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 756 521 m<sup>2</sup> (prema registru nekretnina).

## 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 pozicija 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 listopadu 1993. Grad Buzet te općine Lanišće i Oprtalj su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše općine Buzet. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica je preuzela u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Preuzimanjem nekretnina potpisnici Sporazuma preuzeli su prava i obaveze koje proističu iz vlasništva odnosno prava korištenja tih nekretnina. Sporazum sadrži popis zemljišta (katastarskih čestica s površinom), poslovnih prostora i stanova koji pripadaju novonastalim jedinicama lokalne samouprave. Evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama koje su Gradu Buzetu pripale kao pravnom slijedniku bivše Općine Buzet pristupilo se tijekom 2014. ustrojavanjem registra nekretnina (osim stanova i poslovnih prostora koji su ranije evidentirani).

Koncem 2014. u poslovnim knjigama su evidentirani i financijskim izvještajima iskazani građevinski objekti u vrijednosti 55.291.944,00 kn (stanovi, poslovni prostori, zgrade kulturnih i obrazovnih institucija, sportske dvorane i rekreacijski objekti, infrastrukturni objekti, sportski i rekreacijski tereni i drugi građevinski objekti) i zemljište u vrijednosti 14.176.492,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata (osim poslovnih prostora i stanova) u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Buzeta kao jedinice lokalne samouprave a vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno i darovano od konstituiranja Grada do 2014. za potrebe izgradnje poduzetničke zone, komunalne infrastrukture, groblja, igrališta, sportsko-rekreacijske zone. Tijekom 2015. u poslovnim je knjigama evidentirano zemljište u vrijednosti 25.173.382,00 kn.

Grad Buzet je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena sva imovina koja je pripala Gradu na temelju sukcesije te imovina za koju su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi. Tijekom 2014. Grad je započeo s procjenom nekretnina u svom vlasništvu.



Za utvrđivanje vrijednosti zemljišta Grad je koristio kriterij namjene (građevinsko-negrađevinsko) te podatak vještaka građevinske struke o prosječnoj cijeni građevinskog zemljišta u određenom građevnom području ili dijelu građevnog područja (po zonama), odnosno, podatak vještaka poljoprivredne struke o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta po kulturi, lokaciji i mogućnosti navodnjavanja. Procjena vrijednosti izvršena je za građevinsko zemljište u vlasništvu, a prema podacima vještaka ukupna procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 158.798.481,00 kn, od čega je do listopada 2015. u poslovnim knjigama evidentirano 25.173.382,00 kn, a ostatak u vrijednosti 133.556.126,00 kn planirano je evidentirati do konca 2015. Također, u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2015.) u tijeku je utvrđivanje razlike između knjigovodstvene vrijednosti postojećih zgrada i njihovih posebnih dijelova (stanova, poslovnih prostora i objekata društvene namjene) u odnosu na evidentirana ulaganja u poslovnim knjigama. Za pojedinačne slučajeve neusuglašenosti podataka katastra i gruntovnice pokrenuti su pred katastrom postupci za usklađenje podataka katastra s gruntovnicom, postupci za osnivanje ili potvrde o nepostojanju katastarskih čestica koje postoje u evidenciji gruntovnice i na katastarskom planu a nema ih u posjedovnim knjigama, postupci osnivanja novih katastarskih čestica koje nemaju navedenog vlasnika u gruntovnici a postoje u katastru i u naravi su javna dobra. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa redovno se obavljaju.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, je propisano da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Grad Buzet je u 2014. započeo s ustrojavanjem registra nekretnina kao informatičke podrške upravljanja imovinom. Registrom nekretnina su ažurirane i evidentirane, u tabličnom i grafičkom obliku, (na katastarskoj podlozi) sve nekretnine uknjižene kao vlasništvo Grada Buzeta. Registar nekretnina sadrži podatke o kulturi, površini, vlasničkom udjelu, broju zemljišno-knjižnog uložka, napomenu da li se nalazi u građevnom području, dodatnu napomenu (opis smještaja lokacije, specifičnosti) i prijedlog za raspolaganje te podatak o jediničnoj i ukupnoj vrijednosti zemljišta, ali ne sadrži sve podatke propisane Uredbom o registru državne imovine.

Prema obrazloženju Grada, Grad Buzet nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi se jedanaest parničnih i pet izvanparničnih postupaka protiv fizičkih i pravnih osoba u svezi razvrgnuća suvlasništva, osnivanja katastarskih čestica, naplate potraživanja. Grad ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske te prema saznanju Grada, Republika Hrvatska ne koristi imovinu u vlasništvu Grada.

Grad Buzet je u studenom 2009., tadašnjem Hrvatskom fondu za privatizaciju podnio zahtjev o korištenju objekta na katastarskoj čestici 254, katastarske općine Roč za potrebe smještaja vatrogasnih vozila Dobrovoljnog vatrogasnog društva. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) navedeni zahtjev nije riješen.

U listopadu 2011. Agenciji za upravljanje državnom imovinom dostavljena je zamolba za stjecanjem vlasništva nad nekretninama na katastarskoj čestici 74/1 zgrada i 142, katastarske općine Vrh, radi osnivanja centra za održivi razvoj gljivarstva na području Istarske županije. Rješenjem općinskog suda, Grad Buzet je na katastarskoj čestici 74/1 (zgrada) površine 475 m<sup>2</sup> a koja je bila upisana kao općenarodna imovina, uknjižio pravo vlasništva, dok zahtjev za stjecanjem vlasništva nad katastarskom česticom 142 površine 27 501 m<sup>2</sup> (pašnjak), do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nije riješen.

U lipnju 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom podnesen je zahtjev za stjecanjem vlasništva nad zemljištem površine 30 928 m<sup>2</sup> na katastarskim česticama 744/12, 744/180, 744/145 (pašnjak, šuma, neplodno), Katastarske općine Buzet u vlasništvu Republike Hrvatske za izgradnju reciklažnog dvorišta. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) navedeni zahtjev nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima vezanim uz utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Buzet upravlja i raspolaže ili bi trebalo upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima kako bi se u cijelosti ustrojio registar nekretnina te izvršiti procjenu građevinskih objekata i evidentiranje do sada neevidentiranih nekretnina (zemljišta i građevinskih objekata) u poslovnim knjigama Grada. Nadalje, predlaže ustrojiti registar imovine na način da se upotpuni registar nekretnina 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). Predlaže se voditi računa o programskom povezivanju analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine (zemljište, građevinski objekti i drugo) s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

#### **- 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.

Strategija i plan upravljanja imovinom nisu donesene ali Grad će nakon ustrojavanja registra nekretnina imati podlogu za donošenje Strategije raspolaganja gradskim nekretninama.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđuju se i aktima Grada Buzeta. U 2009. Grad Buzet je donio Odluku o gospodarenju nekretninama, Odluku o visini početne cijene zakupnine za nekretnine u vlasništvu Grada, Odluku o davanju stanova u najam.

Odlukom o gospodarenju nekretninama utvrđeni su uvjeti i postupci natječaja za prodaju nekretnina te davanje u zakup poslovnih prostora, javnih površina, zgrada i građevinskog neizgrađenog zemljišta za poljoprivrednu obradu ili smještaj objekata. Raspolaganje nekretninama prema odredbama navedene odluke smatra se prodaja, zamjena, osnivanje prava služnosti, zakup, privremeno korištenje poslovnih prostora i javnih površina. Procjenu vrijednosti nekretnina određenih za prodaju čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju nekretnina, određuje povjerenstvo koje imenuje gradonačelnik, a za nekretnine koje prelaze taj iznos vrijednost procjenjuje ovlaštenu sudsku procjenitelj za nekretnine. Odlukom je obuhvaćeno privremeno korištenje poslovnih prostora i javnih površina radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja. U navedenim slučajevima gradonačelnik ugovara neposrednom pisanom pogodbom, uz rješenje nadležnog odjela, po unaprijed utvrđenom cjeniku bez provođenja javnog natječaja. Odlukom o gospodarenju nekretninama nije obuhvaćeno stjecanje nekretnina odnosno nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati kao ni način utvrđivanja vrijednosti nekretnina po kojoj se kupuju (procjena sudskog vještaka, pribavljeni podaci o tržišnim vrijednostima iz službenih evidencija i drugo). Nadalje, u slučaju da se nekretnina ne proda nakon prvog provedenog postupka, nisu utvrđeni uvjeti i način daljnjeg postupanja vezanog uz prodaju nekretnine.

Odlukom o visini početne cijene zakupnine za nekretnine u vlasništvu Grada utvrđena je početna cijena zakupnine u postupku nadmetanja za zakup zgrada, poslovnog prostora, gospodarskih subjekata za poljoprivrednu djelatnost, javnih površina i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Grada. Odlukom je navedeno da za sadržaje od osobitog interesa za Grad, gradonačelnik posebnom odlukom određuje visinu zakupnine za poslovne prostore i javne površine, odnosno da odlukom određuje i korištenje prostora i površina bez naknade. U slučajevima kad se nekretnine (poslovni prostori) daju na korištenje bez javnog natječaja i utvrđene zakupnine, nisu definirani uvjeti, mjerila i kriteriji za navedeni oblik raspolaganja nekretninama.

Grad Buzet nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada. Registar nekretnina na mrežnim stranicama Grada nije objavljen. Grad navodi da će prije usvajanja i javnog objavljivanja registra nekretnina zatražiti očitovanje Državne geodetske uprave o katastarskim česticama kojih nema u katastarskoj evidenciji, riješiti ustupanje zemljišta na kojima su izgrađene državne ceste, utvrditi površinu okućnica zgrada otkupljenih stanova sa stanarskim pravom te riješiti neusklađenosti evidencija u zemljišnim knjigama i Državnoj geodetskoj upravi.

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 Buzeta, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Grada. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

Donošenjem navedenih dokumenata i dopunom postojećih 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 Buzet je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 46 poslovnih prostora površine 2 917 m<sup>2</sup>, 18 stanova površine 934 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 756 521 m<sup>2</sup> (prema registru nekretnina). Nekretnine (poslovni prostori, stanovi) su klasificirane prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, trgovačkih društava u vlasništvu, ustanova), dok zemljište nije klasificirano. Nekretnine koje su utvrđene kao vlasništvo Grada Buzeta prostorno su locirane na katastarskom planu prema prijedlogu raspolaganja (s napomenom koje se nekretnine ne prodaju jer su u njima smješteni stanovi, poslovni prostori ili objekti društvene namjene). Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.364.952,00 kn, prodaje poslovnog prostora (ruševne zgrade) u iznosu 900.102,00 kn, najma stanova u iznosu 136.852,00 kn, prodaje stanova u iznosu 120.464,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 486.048,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 736.517,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta i poslovnog prostora u iznosu 1.225.867,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, četiri prostora površine 537 m<sup>2</sup> koristi Grad za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, 29 poslovnih prostora površine 1 552 m<sup>2</sup> dano je u zakup obrtnicima i trgovačkim društvima, sedam poslovnih prostora površine 539 m<sup>2</sup> dano je na korištenje udrugama (šest bez plaćanja zakupnine i jedan uz plaćanje zakupnine), jedan poslovni prostor površine 31 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu lokalne jedinice. Od ukupnog broja poslovnih prostora, nije dano u zakup pet prostora površine 258 m<sup>2</sup> koji su izvan upotrebe, a u 2014. prema obrazloženju Grada nisu poduzete aktivnosti za njihovo stavljanje u upotrebu. Osim navedenog, u vlasništvu Grada Buzeta nalaze se nekadašnji narodni dom te stara škola i osam društvenih domova koji se koriste kao društvene prostorije za održavanje raznih manifestacija.

Poslovni prostori koje Grad Buzet koristi za svoje potrebe odnose se na zgradu u kojoj su smješteni upravni odjeli Grada, poslovne prostore dva mjesna odbora i prostor u kojem se održavaju sastanci za potrebe Grada.

U 2012. dano je u zakup deset poslovnih prostora (dva putem javnog natječaja, a osam produženjem ugovora) ukupne površine 445 m<sup>2</sup>, u 2013. dano je u zakup sedam poslovnih prostora (pet putem javnog natječaja, a dva produženjem ugovora) površine 352 m<sup>2</sup>. Nadalje, u 2014. dana su u zakup tri poslovna prostora putem javnog natječaja, ukupne površine 105 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.443,00 kn na temelju gradske Odluke o gospodarenju nekretninama i Odluke o visini početne cijene zakupnine za nekretnine u vlasništvu Grada. Jedan poslovni prostor dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu uz plaćanje zakupnine.

Udrugama je dano na korištenje sedam poslovnih prostora od čega jedan uz plaćanje a šest bez plaćanja zakupnine i bez provedenog javnog natječaja. Ugovorima je utvrđeno da je korisnik poslovnog prostora dužan plaćati komunalnu naknadu i snositi troškove vezane za korištenje prostora te troškove režija u okviru svog poslovanja. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Nadalje, 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Grad Buzet je u 2013. na temelju odluke vijeća, kupio poslovni prostor površine 36 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s trgovačkim društvom, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 425.543,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je zbog prijebaja potraživanja između Grada i vlasnika poslovnog prostora. Kupoprodaja poslovnog prostora izvršena je na temelju ponude trgovačkog društva. Poslovni prostor se koristi za obavljanje uredskih poslova.

Koncem 2014. Grad Buzet je upravljao i raspolagao s 18 stanova ukupne površine 934 m<sup>2</sup>, od čega šest stanova koriste zaštićeni najmprimci, deset stanova dano je u najam po slobodno ugovorenoj najamnini te dva stana nisu u upotrebi zbog dotrajalosti, a u 2014. prema obrazloženju Grada nisu poduzete aktivnosti za njihovo stavljanje u uporabu. Tijekom 2014. Grad je produžio tri ugovora o najmu stanova na rok od 15 godina uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam. Od 2012. do 2014. Grad nije kupovao stanove.

Grad Buzet je od 2012. do 2014. prodao dva stana u vlasništvu Grada, a prodaja je obavljena uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o gospodarenju nekretninama.

Koncem 2014. Grad Buzet je raspolagao sa 756 521 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta (prema podacima iz registra nekretnina). Grad nema podataka o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Grada (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta namijenjenog raspolaganju.

Grad Buzet je od 2012. do konca 2014. zaključio 65 kupoprodajnih ugovora za prodaju nekretnina (zemljišta i zgrada) ukupne površine približno 17 000 m<sup>2</sup>. Prodaja nekretnina tijekom 2014. obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada. Javni natječaji su objavljeni na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada, a obavijesti u dnevnom tisku. Početne cijene nekretnina utvrđene su na temelju procjene stalnog sudskog vještaka i komisije za procjenu nekretnina. Grad je tijekom 2014. prodao dvije katastarske čestice po cijeni nižoj od procijenjene nakon što zemljište nije prodano nakon provedena tri javna natječaja te je umanjena početna cijena zemljišta za 25,0 % do 40,0 % početne vrijednosti. Razlog prodaje zemljišta po cijeni manjoj od procijenjene u dokumentaciji nije obrazložen. Zapisnikom povjerenstva za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnina utvrđeni su najpovoljniji ponuditelji s kojima su zaključeni ugovori.

Grad Buzet je od 2012. do konca 2014. zaključio 32 ugovora o zakupu nekretnina i građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu ukupne površine 20 370 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 61.939,00 kn. Tijekom 2014. je na temelju provedenog natječaja, zapisnika povjerenstva za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnina zaključeno osam ugovora kojim je dano u zakup zemljište površine 1 882 m<sup>2</sup> na razdoblje od pet godina po cijeni utvrđenoj Odlukom o visini početne cijene zakupnine za nekretnine u vlasništvu Grada. Osim navedenog, Grad je u prosincu 2007. zaključio ugovor o zakupu građevinskog zemljišta kojem daje u zakup neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine 5 832 m<sup>2</sup> na kojem je Grad izgradio prometnice sa parkiralištem i autobusnim peronima te nadstrešnicu autobusnih perona i oborinsku kanalizaciju. Zakupnik navedeno zemljište koristi za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika uz obavezu plaćanja mjesečne zakupnine u iznosu 9.215,00 kn. Zemljište je dano u zakup na temelju provedenog javnog natječaja i odgovarajućih odluka na razdoblje od 30 godina.

Grad Buzet je od 2012. do 2014. stjecao zemljište kupnjom i darovanjem. Od 2012. do konca 2014. Grad je zaključio deset kupoprodajnih ugovora za kupnju građevinskog zemljišta ukupne površine 6 369 m<sup>2</sup> u vrijednosti 1.264.693,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta u 2014. obavljena je za potrebe upisa državne ceste, nogostupa u katastar i zemljišne knjige te za izgradnju, proširenje i rekonstrukciju državne ceste. Cijena za kupnju nekretnina utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka i komisije za procjenu nekretnina. Postupak kupnje zemljišta za potrebe upisa državne ceste i nogostupa u katastar i zemljišne knjige se tijekom 2014. obavljao na način da je Grad nakon zaključivanja predugovora o kupoprodaji u iznosu od 30,0 % do 75,0 % kupoprodajne cijene, izvršio parcelaciju katastarske čestice na čijim se jednim dijelom nalazi prometnica odnosno nogostup te je nakon razvrgnuća suvlasničke zajednice u vlasništvo Grada pripala površina potrebna za upis vlasništva nad cestom odnosno nogostupom. Nakon izvršene parcelacije zaključuje se ugovor o kupoprodaji u visini vrijednosti kupljenog zemljišta.

U 2004. i 2008. Grad je na temelju ugovora o darovanju postao vlasnik zemljišta površine 47 599 m<sup>2</sup> u vrijednosti 6.795.885,00 kn koja je u poslovnim knjigama evidentirana tijekom 2014. Republika Hrvatska je Gradu darovala navedeno zemljište za izgradnju poduzetničke zone.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže, za zemljište kojim Grad upravlja i raspolaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Koncem 2014. Grad Buzet je imao 23 zaposlenika (21 u upravnim odjelima i dva dužnosnika) i tri osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarenje prostorom. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Grad raspolaže s mapom poslovnih procesa kao sastavnim dijelom sustava financijskog upravljanja i kontrola kojom su opisane aktivnosti u procesu donošenja internih akata, prodaje, zakupa i kupnje nekretnina, kolanja dokumentacije i drugo. Mapom poslovnih procesa imenovana je i osoba (čelnik ustrojstvene jedinice) zadužena za kontrolu provođenja poslovnih procesa, ali nisu obuhvaćene ovlasti i odgovornosti zaposlenika u obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja imovinom. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno pisanim procedurama obuhvatiti ovlasti i odgovornosti zaposlenika te kontrolu obavljanja poslova za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja imovinom kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i njihova kontrola.

## Grad Labin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Labin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada Labina je 71,7 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 17 naselja s 11 642 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 306.278.294,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 41.009.989,00 kn ili 15,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 253.063.935,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 53.214.359,00 kn.

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

Tablica broj 13

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

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	43.365.298,00	67.692.068,00	81.131.876,00
2.	Građevinski objekti	84.513.378,00	100.172.303,00	123.623.462,00
3.	Imovina u pripremi	31.203.605,00	16.713.779,00	18.932.003,00
4.	Druga imovina	20.158.451,00	25.467.901,00	29.376.594,00
	Ukupno	179.240.732,00	210.046.051,00	253.063.935,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Labina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 30.805.319,00 kn ili 17,2 %, a koncem 2014. veća je za 43.017.884,00 kn ili 20,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Labina koncem 2014. iskazana je u iznosu 253.063.935,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 48,9 %, zemljište s 32,1 %, druga imovina s 11,6 % i imovina u pripremi sa 7,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stanove, poslovne prostore, zgrade kulturnih i obrazovnih institucija, sportske dvorane, domove kulture, infrastrukturne objekte, uredske objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela, računalne programe te prostorne planove, a vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izradu projektne dokumentacije i izgradnju komunalne infrastrukture koja je u vrijeme obavljanja revizije bila u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 67.409.168,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma i prodaje stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 3.803.028,00 kn, što čini 5,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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



Tablica broj 14

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.769.828,00	1.823.069,00	1.764.480,00
2.	Prodaja stanova	244.776,00	0,00	401.111,00
3.	Najam stanova	272.082,00	283.161,00	307.286,00
4.	Prodaja zemljišta	2.737.030,00	13.760,00	1.330.151,00
	Ukupno	5.023.716,00	2.119.990,00	3.803.028,00

Grad Labin je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 10.946.734,00 kn.

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Labina 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	195	197	197
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	9 675	9 721	9 721
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	122	125	126
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	6 461	6 586	6 628
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	1 730 262	1 730 202	1 740 540

Grad Labin koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 197 poslovnih prostora površine 9 721 m<sup>2</sup>, 126 stanova površine 6 628 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 740 540 m<sup>2</sup> (prema registru nekretnina). Koncem 2014. je imao dva poslovna prostora manje nego koncem 2012. iz razloga što su dva poslovna prostora prenamijenjena u četiri stambena prostora.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 prosincu 1993. Grad Labin te općine Kršan, Sveta Nedelja, Raša i Pićan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Labin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Uz Sporazum su priloženi podaci o građevinskom zemljištu (katastarskim općinama, katastarskim česticama i naravi zemljišta) koje je formiranjem Grada Labina postalo vlasništvo Grada i koje je do konca 2014. većim dijelom evidentirano u poslovnim knjigama Grada.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 81.131.876,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 123.623.462,00 kn (kulturne i obrazovne institucije, sportske dvorane, stanovi i poslovni prostori, domovi kulture, infrastrukturni objekti, uredski objekti i drugi građevinski objekti). Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina u vlasništvu Grada Labina koja nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama, a odnosi se na zemljište stambenih zgrada s prodanim stanovima i zemljište koje čini dijelove nerazvrstanih cesta. Grad je u 2013. osnovao povjerenstvo za procjenu nekretnina u svom vlasništvu za potrebe evidentiranja u poslovnim knjigama. Pri procjeni koriste se metode propisane odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske za novopronađenu imovinu. Prije procjene pojedine nekretnine, povjerenstvo je utvrdilo lokaciju katastarskih čestica uvidom u preglednik na mrežnim stranicama Državne geodetske uprave te namjenu u prostornom planu uređenja Grada Labina. Uzimajući u obzir lokaciju nekretnina, stanje nekretnina u naravi, kvalitetu opremljenosti, komunalne uređenosti, namjenu prema prostorno-planskoj dokumentaciji te u skladu s usvojenim stavovima iz ranijih procjena te saznanja o kretanju cijena na području Grada izvršena je procjena nekretnina. Iz procjene su izuzete stambene zgrade s prodanim stanovima jer su u tijeku postupci povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora u kojima se oblikuje okućnica zgrada s prodanim stanovima te će gradsko zemljište koje ostane nakon oblikovanja okućnica biti predmet evidencije nakon dovršetka tih postupaka. Nadalje, katastarske čestice koje u naravi čine dijelove nerazvrstanih cesta koje će se posebno procijeniti kad se uspostavi cesta u cjelini ili popišu sve katastarske čestice koje čine pojedinu cestu. Na temelju zapisnika povjerenstva, gradonačelnik zadužuje Upravni odjel za proračun i financije da provede evidentiranje imovine u glavnoj knjizi i analitičkoj evidenciji.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama redovno se obavljaju.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, je propisano da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Grad Labin je ustrojio registar nekretnina kao informatičku podršku upravljanja imovinom i vlastiti geografsko informacijski sustav (GIS) za komunalnu infrastrukturu. Registrom nekretnina je obuhvaćeno zemljište, poslovni prostori, stanovi, zgrade, nerazvrstane ceste, javne površine, sportski objekti, kulturni objekti i spomenici, komunalna infrastruktura. Registar nekretnina sadrži podatke o zemljištu u vlasništvu Grada (oznaku katastarske čestice i katastarske općine, površinu katastarske čestice, ostvarenje prihoda i namjenu zemljišta prema dokumentima prostornog uređenja), podatke o stanovima i poslovnim prostorima kojima upravlja i raspolaže (adresa na kojoj su smješteni, procijenjenoj vrijednosti stana odnosno poslovnog prostora, površini, приходima i rashodima po jedinici imovine, ime korisnika nekretnine, način stjecanja, datum ugovaranja i datum isteka ugovora, katastarske podatke i drugo). Osim stanova i poslovnih prostora registrom nekretnina nisu obuhvaćeni drugi građevinski objekti (kulturne i obrazovne institucije, sportske dvorane, domovi kulture, infrastrukturni objekti, uredski objekti i drugi građevinski objekti).

Prema podacima Grada, Grad Labin nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi se pet sudskih sporova vezanih za nekretnine (s tri fizičke osobe radi iseljenja i predaje nekretnine u posjed, s jednim trgovačkim društvom radi naknade štete i s fizičkom osobom i poslovnom bankom radi proglašenja ovrhe nedopuštenom).

Grad Labin je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom podnio dva zahtjeva za darovanje. Prvi zahtjev podnesen je u listopadu 2012. za darovanje poslovnih prostora u upravnoj zgradi bivših Istarskih ugljenokopa u vlasništvu Republike Hrvatske. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Drugi zahtjev podnesen je u travnju 2014. za donošenje odgovarajuće isprave potrebne za upis prava vlasništva ili zaključivanja ugovora o darovanju zgrade gradske lože. Navedena nekretnina se danas koristi kao prostor javne namjene. U zemljišnim knjigama upisana je kao vlasništvo Republike Hrvatske. Državni ured za upravljanje državnom imovinom je za potrebe daljnjeg postupanja od Grada Labina zatražio izjavu ovlaštenoga predstavnika da se odriče svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj u skladu s odredbama članka 7. Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. U poslovnim knjigama Grada evidentirana su potraživanja prema Republici Hrvatskoj u iznosu 4.785.712,00 kn, a odnose se na potraživanja nastala prodajom stanova sa stanarskim pravom za koje je plaćanje kupoprodajne cijene izvršeno starom deviznom štednjom. Iz navedenog je razloga Grad Labin Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom podnio novi zahtjev za donošenje akta o privremenom raspolaganju nekretninom bez naknade. U srpnju 2015. zaključen je ugovor o dodjeli na korištenje gradske lože bez naknade na rok od tri godine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima vezanim uz utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Labin upravlja i raspolaže ili bi trebalo upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima kako bi se u cijelosti ustrojio registar nekretnina te izvršiti procjenu i evidentiranje do sada neevidentiranih nekretnina u poslovnim knjigama Grada. Nadalje, predlaže ustrojiti registar imovine na način da se upotpuni registar nekretnina 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). Predlaže se voditi računa o programskom povezivanju analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine (zemljište, građevinski objekti i drugo) s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

#### **- 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. Strategija i plan upravljanja imovinom nisu donesene ali su započete aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima.

Grad Labin je donio Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu, Odluku o uvjetima za poticanje poduzetništva, Odluku o zonama za određivanje zakupa poslovnog prostora i Odluku o utvrđivanju deficitarnih djelatnosti od općeg interesa za Grad, Odluku o davanju stanova u najam, Odluku o davanju stanova za službene potrebe na privremeno korištenje, Odluku o davanju nužnih smještaja na korištenje i Odluku o utvrđivanju visine zaštićene i slobodno ugovorene najamnine.

Odluka koja definira način, postupke upravljanja nekretninama (osim zakupa poslovnog prostora i najma stanova) u vlasništvu Grada nije donesena. Grad je od 2012. do 2014. prodavao stanove te kupovao i prodavao zemljište, a uvjeti, mjerila, postupci i procedure za navedene oblike raspolaganja nekretninama internim aktima nisu uređeni. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu utvrđeno je da se poslovni prostori (poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta) daju u zakup putem javnog natječaja. Odlukom je navedeno da gradonačelnik, bez natječaja, može dati na upotrebu određene poslovne prostore za obavljanje djelatnosti koje se u cijelosti ili većim dijelom financiraju iz gradskog proračuna, pravnim osobama u vlasništvu ili djelomičnom vlasništvu grada, tijelima državne uprave, tijelima područne (regionalne) samouprave i neprofitnim organizacijama. Nadalje, Grad daje u zakup poslovne prostore (poduzetnički inkubator) i na temelju Odluke o uvjetima za poticanje poduzetništva. Prema navedenoj Odluci daju se u zakup i poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje Grad koristi na temelju Odluke Hrvatskog fonda za privatizaciju o raspolaganu nekretninama bivših Istarskih ugljenokopa iz 1998. Navedeni poslovni prostori se daju u zakup na najviše pet godina (iznimno na zahtjev zakupca može se produžiti) na temelju poziva gradonačelnika koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada bez provedenog javnog natječaja, a odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i kriteriji na temelju kojih se poslovni prostori daju u zakup za poticanje poduzetništva. U slučajevima kad se nekretnine (poslovni prostori) daju na korištenje, bez provođenja javnog natječaja i bez naknade, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama.

Grad Labin nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada. Registar nekretnina do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) na mrežnim stranicama Grada nije objavljen.

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 Labina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Grada. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

Donošenjem navedenih dokumenata i dopunom postojećih 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 Labin je koncem 2014. raspolagao sa 197 poslovnih prostora površine 9 721 m<sup>2</sup>, 126 stanova površine 6 628 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 484 903 m<sup>2</sup> (prema registru nekretnina). Grad je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina, a koja je sastavni dio registra nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 5.357.377,00 kn, najma stanova u iznosu 862.529,00 kn, prodaje stanova u iznosu 645.887,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.080.941,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.627.944,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, šest prostora površine 1 209 m<sup>2</sup> koristi Grad za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, 134 poslovna prostora površine 4 759 m<sup>2</sup> dano je u zakup obrtnicima i trgovačkim društvima, 19 poslovnih prostora površine 913 m<sup>2</sup> dano je u zakup udrugama (15 uz plaćanje zakupnine i četiri bez plaćanja zakupnine), tri poslovna prostora površine 713 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu lokalne jedinice uz plaćanje, dva prostora površine 49 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupa te jedan koji koriste drugi subjekti (tijela državne uprave) površine 388 m<sup>2</sup>. Od ukupnog broja poslovnih prostora, nisu dana u zakup 32 prostora površine 1 690 m<sup>2</sup> koji su izvan upotrebe jedan dio zbog dotrajalosti a jedan dio zbog nezainteresiranosti zakupaca za određeni poslovni prostor. Osim navedenog, Grad koristi poslovne prostore u upravnoj zgradi bivših Istarskih ugljenokopa u vlasništvu Republike Hrvatske za koju je u listopadu 2012., Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, podnesen zahtjev za darovanjem, ali do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) zahtjev nije riješen. Grad je dao na korištenje poslovne prostore površine 466 m<sup>2</sup> u kojima je smješteno deset udruga od čega sedam uz plaćanje i tri bez plaćanja zakupa, te jedno trgovačko društvo za poticanje energetske efikasnosti u vlasništvu Istarske županije i jedan obrt za promidžbu i oglašavanje uz plaćanje zakupa (navedeni poslovni prostori nisu uključeni u ukupan broj poslovnih prostora).

Poslovni prostori koje Grad Labin koristi za svoje potrebe odnose se na poslovne prostore četiri Mjesna odbora, Gradsku galeriju i zgradu uprave u kojoj su smješteni upravni odjeli Grada.

U 2012. obrtnicima i trgovačkim društvima dano je u zakup deset poslovnih prostora ukupne površine 451 m<sup>2</sup>, u 2013. dano je u zakup osam poslovnih prostora površine 221 m<sup>2</sup> i 2014. sedam poslovnih prostora površine 258 m<sup>2</sup> na temelju gradske Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i Odluke o zonama za određivanje zakupa poslovnog prostora. Osim navedenog, Grad Labin je dao u zakup 17 poslovnih prostora površine 569 m<sup>2</sup> trgovačkim društvima i obrtima (poduzetnički inkubator) na temelju Odluke o poticanju poduzetništva.

Tri poslovna prostora koriste trgovačka društva u vlasništvu lokalne jedinice, a četiri poslovna prostora koristi društvo za poticanje energetske efikasnosti u vlasništvu Istarske županije (u zgradi bivših Istarskih ugljenokopa) na temelju zaključenog ugovora i uz plaćanje zakupnine. Jedan poslovni prostor dan je u zakup Istarskoj županiji za potrebe Upravnog odjela za obrazovanje, sport i tehničku kulturu Istarske županije na temelju ugovora uz mjesečnu zakupninu. Jedan poslovni prostor, smješten u upravnoj zgradi Grada, koristi Ured državne uprave na temelju sporazuma o korištenju poslovnog prostora i sudjelovanju u materijalnim troškovima, bez naknade na neodređeno vrijeme. Sporazumom je tvrđeno da je korisnik prostora obavezan plaćati troškove koji terete vlasnika zgrade (pričuvu, komunalnu naknadu, utrošak vode i električne energije, odvoz smeća, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, utrošak goriva za grijanje, održavanje kotlovnice, vodnu naknadu, održavanje telefonske centrale, troškovi zaštitarske službe, troškovi tekućeg održavanja i osobni dohodak kućnog majstora) u visini postotka udjela u ukupnoj površini prostora.

Dva poslovna prostora koriste političke stranke na temelju zaključenog ugovora i uz plaćanje mjesečne naknade. Udrugama je dano na korištenje 19 poslovnih prostora bez provedenog javnog natječaja, od čega je 15 poslovnih prostora dano uz plaćanje, a četiri bez plaćanja zakupnine. Isto tako, u zgradi bivših Istarskih ugljenokopa udrugama je dano na korištenje deset poslovnih prostora, od čega sedam uz plaćanje i tri bez plaćanja zakupa. Ugovorima je utvrđeno da je korisnik poslovnog prostora dužan plaćati komunalnu naknadu i snositi troškove vezane za korištenje prostora te troškove režija u okviru svog poslovanja. 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Grad Labin je upravljao i raspolagao sa 126 stanova ukupne površine 6 628 m<sup>2</sup>, od čega 53 stana koriste zaštićeni najmoprimci, 55 stanova dano je u najam po slobodno ugovorenoj najamnini, jedan stan dan je u najam za službene potrebe, sedam stanova nije u upotrebi zbog dotrajalosti, a deset stanova se koriste bespravno. Koncem 2011. Grad je uz primjenu odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom predao u vlasništvo Agencije za upravljanje državnom imovinom 55 stanova. Od 2012. do 2014. Grad nije kupovao stanove. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu Zakona o najmu stanova i gradske Odluke o davanju stanova u najam.

Za stanove koji se bespravno koriste, u tijeku su sudski postupci za dva stana, za tri stana se poduzimaju aktivnosti na rješavanju pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) dok se za stanove kojima su istekli ugovori o najmu stana poduzimaju aktivnosti za njihovo produženje. Za stanove izvan upotrebe, prema obrazloženju Grada u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad je koncem 2014. imao četiri stana više nego koncem 2012. iz razloga što su dva poslovna prostora prenamijenjena u četiri stambena prostora, dva stana površine 83 m<sup>2</sup> u vrijednosti 465.196,00 kn su naslijeđena a dva stana su prodana.

Grad Labin je od 2012. do 2014. prodao dva stana u vlasništvu Grada, a prodaja je obavljena uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Početna cijena stana utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka za graditeljstvo. Odluku o prodaji donijelo je gradsko vijeće.

Koncem 2014. Grad Labin je raspolagao sa 1 740 540 m<sup>2</sup> zemljišta. Veći dio zemljišta evidentiran je u poslovnim knjigama. Prema dokumentima prostornog uređenja, Grad raspolaže s podacima o zemljištu namijenjenom potrebama Grada (ostvarenje poslova iz svog samoupravnog djelokruga) i zemljištu koje nije namijenjeno potrebama Grada (zemljište namijenjeno raspolaganju). Iako je u registru nekretnina navedena namjena pojedine katastarske čestice, Grad nema podataka o ukupnoj površini zemljišta namijenjenog potrebama Grada.

Grad Labin je od 2012. do konca 2014. zaključio 17 kupoprodajnih ugovora za prodaju građevinskog zemljišta ukupne površine 18 501 m<sup>2</sup> te jedan ugovor o prodaji ostalog turističkog zemljišta površine 1 950 m<sup>2</sup> u vrijednosti 1.552.200,00 kn (zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog proračuna), od čega prihod Grada Labina iznosi 310.040,00 kn. U 2014. zaključeno je osam ugovora o prodaji nekretnina (okućnica, ruševnih zgrada i zemljišta u poduzetničkoj zoni) u vrijednosti 1.315.920,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je putem javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (objavom natječaja na oglasnoj ploči i obavijesti o prodaji u dnevnom tisku). Početne cijene nekretnina utvrđene su na temelju procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dok se početna cijena za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni temelji na početnoj cijeni utvrđenoj pri izlaganju zemljišta prodaji 2009. i cijeni koja je postignuta na posljednjem natječaju za prodaju zemljišta u Poduzetničkoj zoni. Zapisnikom upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju utvrđeni su najpovoljniji ponuditelji s kojim je Grad, na temelju odluka vijeća i gradonačelnika zaključio ugovore o kupoprodaji.

Grad Labin je od 2012. do 2014. stjecao zemljište kupnjom, darovanjem i prijenosom prava vlasništva nekretnina bez naknade. U navedenom je razdoblju zaključeno deset kupoprodajnih ugovora za kupnju građevinskog zemljišta ukupne površine 6 367 m<sup>2</sup> u vrijednosti 1.264.693,00 kn od čega se za izgradnju doma za starije i nemoćne osobe odnosi 1.099.452,00 kn, a ostatak na izgradnju i rekonstrukciju komunalne infrastrukture. Vrijednost kupljenog zemljišta utvrđena je na temelju procjena sudskog vještaka i na temelju podataka porezne uprave.

U 2012. je Grad Labin, na temelju sporazumnog utvrđivanja naknade za predano zemljište u vlasništvo postao vlasnik 126 m<sup>2</sup> zemljišta uz plaćanje naknade od 17,85 EUR po m<sup>2</sup> prema procjeni stalnog sudskog vještaka te na temelju ugovora o darovanju postao vlasnik 469 m<sup>2</sup> zemljišta. Prema dokumentima prostornog uređenja navedeno zemljište čini dio planiranog zaštitnog koridora prometnice.



Nadalje, u 2014. je Grad kupio građevinsko zemljište površine 645 m<sup>2</sup> u vrijednosti 245.100,00 kn za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture i rekonstrukcije prometnice, planirane Programom pripreme i gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i ostalih objekata za 2014. sa projekcijom za 2015. i 2016. Kupoprodajni ugovor zaključen je u vrijednosti procjene od strane stalnog sudskog vještaka (naručene od prodavatelja zemljišta). Grad Labin se upisao kao vlasnik navedenog zemljišta. Grad je u 2014. stjecao nekretnine i prijenosom prava vlasništva bez naknade. Ugovorom o prijenosu prava vlasništva nekretnina bez naknade, proračunski korisnik (srednja škola) je prenio u vlasništvo Grada zgradu sportske dvorane površine 2 024 m<sup>2</sup>, otvoreno igralište površine 2 310 m<sup>2</sup>, javnu gradsku površinu od 2 858 m<sup>2</sup> te zgradu i dvorište površine 4 246 m<sup>2</sup>. Sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 24.470.035,00 kn i evidentirana je u poslovnim knjigama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Koncem 2014. Grad Labin je imao 47 zaposlenih (45 u upravnim odjelima i dva dužnosnika) i jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju i upravnog odjela za komunalne djelatnosti. Prema Pravilniku o unutarnjem redu i sistematizaciji radnih mjesta, određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Grad raspolaže sa katalogom procesa kao sastavnim dijelom sustava kvalitete ISO 9001:2008 i sustava financijskog upravljanja i kontrola kojim su opisane aktivnosti u procesu razrade postupaka davanja u zakup poslovnih prostora (provedba natječaja, priznavanje ulaganja, povrat poslovnog prostora, produženje ugovora, zaključivanje ugovora, otkaz ugovora), postupaka davanja u najam stanova (produženje ugovora, dodjela stana u najam, održavanje stambenog prostora, utvrđivanje liste prvenstva za davanje stanova u najam) te postupaka rješavanja zahtjeva vlasnika građevine za kupnju zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine (okućnice). U navedenim procedurama imenovana je i osoba zadužena za provođenje procesa, ali nisu obuhvaćene ovlasti i odgovornosti zaposlenika te kontrola obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja imovinom. Isto tako, Grad je donio pisane procedure u procesu odvijanja pravnog posla (promet nekretninama), kojim su obuhvaćeni svi pravni poslovi vezani za kupoprodaju nekretnina.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Labin je ustrojio Ured za unutarnju reviziju. U 2008. obavljena je revizija procesa vođenja evidencija stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina, a u 2011. revizija procesa evidentiranja, praćenja stanja i kretanja dugotrajne imovine te su dani nalozi i preporuke. Preporuke revizije o vođenju evidencija stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada su većim dijelom realizirane uvođenjem registra nekretnina i definiranim procedurama u Katalogu procesa te donošenjem internih akata kao što su Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, Odluka o davanju nužnih smještaja na korištenje i Odluka o davanju stanova u najam.

Preporuke revizije procesa evidentiranja, praćenja stanja i kretanja dugotrajne imovine su također većim dijelom realizirane ustrojavanjem registra nekretnina i kontinuiranim provođenjem aktivnosti u cilju procjenjivanja i evidentiranja sve imovine u vlasništvu Grada u poslovnim knjigama.

Preporuka koja se odnosi na donošenje jedinstvene Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada te preporuka koja se odnosi na utvrđivanje načina i rokova izvješćivanja o stanju imovine, do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.), nisu provedene.

Državni ured za reviziju predlaže pisanim procedurama obuhvatiti ovlasti i odgovornosti zaposlenika te kontrolu obavljanja poslova za pojedine oblike upravljanja i raspolaganja imovinom, koje nisu obuhvaćene katalogom procesa, kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i njihova kontrola.

## Grad Novigrad-Cittanova

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Novigrad-Cittanova kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 26,2 km<sup>2</sup> i obuhvaća pet naselja s 4 345 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 330.724.291,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.830.709,00 kn ili 2,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 275.600.479,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 55.123.812,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novigrada-Cittanova  
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)	134.631.521,00	143.609.328,00	148.881.204,00
2.	Građevinski objekti	126.235.195,00	126.371.492,00	124.881.539,00
3.	Druga imovina	1.647.241,00	1.809.243,00	1.837.736,00
	Ukupno	262.513.957,00	271.790.063,00	275.600.479,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novigrada-Cittanova koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 9.276.106,00 kn ili 3,5 % te koncem 2014. za 3.810.416,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 275.600.479,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 54,0 %, građevinski objekti s 45,3 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 40.262.358,00 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 naknada za koncesije na turističko zemljište) ostvareni su u iznosu 8.572.650,00 kn, što čini 21,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.327.031,00	1.467.764,00	1.896.181,00
2.	Prodaja stanova	362.210,00	5.552.111,00	120.736,00
3.	Najam stanova	105.972,00	85.426,00	71.651,00
4.	Prodaja zemljišta	8.358.161,00	1.583.495,00	3.902.461,00
5.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	2.624.029,00	2.501.828,00	2.581.621,00
	Ukupno	12.777.403,00	11.190.624,00	8.572.650,00

Grad Novigrad-Cittanova je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 32.540.677,00 kn.

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

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Novigrada-Cittanova 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	85	86	86
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	7 076	7 095	7 156
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	32	31	26
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	2 240	2 208	1 680
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	482 178	477 484	471 821

Grad Novigrad-Cittanova koncem 2014. upravlja i raspolaže s 86 poslovnih prostora površine 7 156 m<sup>2</sup>, 26 stanova površine 1 680 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 471 821 m<sup>2</sup>. Vrijednost manjeg dijela nekretnina koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Grada.

Jedanaest sudskih sporova vodi se radi utvrđenja prava vlasništva ili suvlasništva, te predaje posjeda. U četiri spora tužitelj je Grad Novigrad-Cittanova protiv fizičkih osoba i pravne osobe, Republika Hrvatska je tužitelj u tri spora. Fizičke osobe su tužitelj u tri spora. U materijalno najznačajnijem sporu vrijednosti 30.000.000 EUR tužitelj je talijanski benediktinski samostan (na Grad se odnosi 100.000,00 kn). U ožujku 2015. Županijski sud u Puli potvrdio je odluku Općinskog suda u Bujama iz prosinca 2014. kojom je tužba talijanskog benediktinskog samostana o glavnoj stvari odbačena kao neosnovana. U ožujku 2015. Talijanski benediktinski samostan izjavio je reviziju (izvanredni pravni lijek) Vrhovnom sudu Republike Hrvatske protiv navedene presude Županijskog suda u Puli, a u lipnju 2015. je povukao reviziju.

Prema Zakonu o cestama Grad Novigrad-Cittanova je izvršio zamjenu postojećih upisa dijela nerazvrstanih cesta kojima je zamijenjen upis u vlasničkom listu sa „javno dobro-putovi“ u „javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Grada Novigrada-Cittanova“. Do sada je podnio prijedloge za devet nerazvrstanih cesta. Prve prijenose je izvršio u 2012. Državno odvjetništvo Republike Hrvatske se žalilo na gotovo sve upise. Grad Novigrad-Cittanova navodi rješavanje imovinsko-pravnog statusa nerazvrstanih cesta iziskuje značajna financijska sredstva i zapreka je za dobivanje sredstava iz europskih fondova.

Vezano za turističko zemljište Republika Hrvatska je tužila Grad, ali je naknadno podnijela zahtjev za mirno rješenje spora na katastarskoj čestici broj 2823 katastarska općina Novigrad površine 68 416 m<sup>2</sup>, na koju se Grad Novigrad-Cittanova uknjižio na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 92/10). Republika Hrvatska nastoji dokazati da se Grad Novigrad-Cittanova nezakonito uknjižio i da se radi o zemljištu u kampu a ne o ostalom turističkom zemljištu. Trenutno je u fazi izrada geodetskog elaborata zbog utvrđivanja u kojem dijelu se radi o kampu a u kojem dijelu o ostalom turističkom zemljištu. Spor je proširen i na katastarsku česticu 2822 katastarska općina Novigrad površine 69 230 m<sup>2</sup>.

U listopadu 2014. za ostalo građevinsko zemljište u skladu s odredbom članka 23. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije za 28 165 m<sup>2</sup> zaključena je nagodba između tužitelja Republike Hrvatske i Grada Novigrada-Cittanova kojom Grad Novigrad-Cittanova dozvoljava da Republika Hrvatska ishodi upis prava vlasništva.

Sporovi koji se vode za zemljište površine 282 885 m<sup>2</sup> na temelju članka 23. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 92/10) koje je pokrenula Republika Hrvatska prema Gradu Novigradu-Cittanova. Radi se o nekretninama u vlasništvu Grada koje su ranije bile upisane kao društveno vlasništvo s pravom korištenja bivšeg društvenog poduzeća, te je Republika Hrvatska smatrala da ima temelj za stjecanje prava vlasništva na navedenim nekretninama jer smatra da se radi o ostalom građevinskom zemljištu.

U travnju 2014. donesena je sudska presuda kojom se briše pravo vlasništva Grada Novigrada-Cittanova nad nekretninama površine 20 187 m<sup>2</sup>, a istovremeno se upisuje pravo vlasništva Republike Hrvatske. Sud je obrazložio da su se predmetne nekretnine na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine 41/90) 16. listopada 1990. nalazile u šumskogospodarskoj osnovi, te da su na temelju samog zakona postale vlasništvo Republike Hrvatske. Nekretnine su u naravi šuma, nisko raslinje, poljoprivredne površine (unutar građevinskog područja) i zelene površine uz kuće.

Vezano na zemljište površine 19 602 m<sup>2</sup> Grad je priznao tužbeni zahtjev Republike Hrvatske, te je i odluka suda donesena u prosincu 2013. u korist Republike Hrvatske na temelju Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama. Na području Grada Novigrada-Cittanova prostorni plan iz 1991. nije sadržavao karte svih građevinskih područja.

Na nekretninama u vlasništvu Grada Novigrada-Cittanova nisu upisane hipoteke.

## 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 Grada Novigrada-Cittanova koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 148.881.204,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 124.881.539,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 23.237.256,00 kn ili 18,6 %.

U prosincu 1993. Istarska županija, gradovi Buje-Buie, Novigrad-Cittanova i Umag-Umago, te općine Brtonigla-Verteneglio, Grožnjan-Grisignana i Oprtalj-Portole zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Buje. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Novigrada-Cittanova kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Buje te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Grad je svu imovinu procijenio 2008. Grad Novigrad-Cittanova raspolaže većinom podataka o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su, ali nije donesen plan aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

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

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

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

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

Grad Novigrad-Cittanova je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore i stanove u najam. Grad je prodavao stanove i zemljište, kupovao zemljište te koristio poslovne prostore i zemljište od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Novigrada-Cittanova odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odlukom o visini zakupnine odnosno naknade za korištenje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Novigrada-Cittanova. Prema odluci o raspolaganju nekretninama raspolaganje je prodaja, zakup, osnivanje prava građenja, ustupanje (građevinskog zemljišta), zamjena, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti na nekretnini i kupnja.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

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

Za kupnju nekretnina propisano je da nadležno tijelo donosi odluku na temelju pismene ponude prodavatelja (vlasnika) odnosno na temelju ponude Grada i obrazloženog prijedloga nadležnog odjela. Zamjena se prema odluci provodi u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja (uređenja parkirališnog prostora, formiranja okućnice, uređenja okoliša i slično), radi osnivanja nove građevne čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz detaljnog plana uređenja, izvoda iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranja građevne čestice za prodaju i drugo) i drugim opravdanim slučajevima kao što su stambeno zbrinjavanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i slično.



Za ustupanje građevinskog zemljišta je propisano da će Grad Novigrad-Cittanova prenijeti bez naknade građevinsko zemljište osobi koja je to pravo stekla na temelju Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, pravnoj osobi koja je to pravo stekla na temelju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, Grad Novigrad-Cittanova prenijeti će bez naknade građevinsko zemljište, te fizičkoj osobi koja je to pravo stekla na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu uporabu građevine.

Također je propisano da će na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad Novigrad-Cittanova, Grad Novigrad-Cittanova dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist graditelja, pod uvjetom da je na zemljištu izgradio građevinu na temelju valjanog pravnog osnova, da ima zakonit, istinit i pošten posjed.

Grad nije internim aktima uredio dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, te zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Grad Novigrad-Cittanova nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Novigrada-Cittanova, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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

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

Grad Novigrad-Cittanova je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 86 poslovnih prostora površine 7 156 m<sup>2</sup>, 26 stanova površine 1 680 m<sup>2</sup> i 471 821 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.690.976,00 kn, najma stanova u iznosu 263.049,00 kn, koncesije na turističko zemljište u iznosu 7.707.478,00 kn, prodaje stanova u iznosu 6.035.057,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 13.844.117,00 kn.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 15.460.017,00 kn, zakup zemljišta u iznosu 137.080,00 kn, nabavu poslovnih prostora u iznosu 34.250,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 736.302,00 kn.

U 2014. je ostvario prihode od raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 8.572.650,00 kn, od čega se 45,5 % odnosi na prodaju zemljišta, a 30,1 % na naknadu za koncesiju za turističko zemljište u kampovima i turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja. U 2012. prihodi od raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvareni su u iznosu 12.777.403,00 kn, od čega se na prodaju odnosi 8.720.371,00 kn ili 68,2 %.

U 2014. je ostvario rashode od raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 5.311.400,00 kn, od čega se 95,4 % odnosi na rashode za zakup poslovnih prostora.

Grad je od 2012. do 2014. raspolagao nekretninama bez natječaja u prema odredbama članka 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12 i 80/13) i odredbom članka 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 158/13).

Također je bez natječaja, na temelju odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grad Novigrad-Cittanova u kolovozu 2014. zaključio ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 60 m<sup>2</sup> sa gradskom ustanovom Muzej-Museo Lapidarum.

U veljači 2009. i svibnju 2010. Grad Novigrad-Cittanova je Republici Hrvatskoj uputio zahtjev za darovanjem zemljišta površine 24 922 m<sup>2</sup> radi formiranja poslovne zone Sveti Vidal. Grad i Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom zaključili su u prosincu 2014. ugovor o darovanju navedenog zemljišta tržišne vrijednosti 7.476.600,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, pet poslovnih prostora površine 894 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 3 006 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici, tri poslovna prostora površine 152 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave, dva poslovna prostora površine 50 m<sup>2</sup> koriste političke stranke, devet poslovnih prostora površine 295 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanje zakupnine, 57 poslovnih prostora površine 2 498 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 261 m<sup>2</sup> je prazno.

Od ukupno tri prazna poslovna prostora dva poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a jedan poslovni prostor se odnosi na podrum u stambenoj zgradi. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odluke o visini zakupnine odnosno naknade za korištenje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada, poslovni prostori su davani u zakup u ranijim godinama putem javnog natječaja.

Trgovačko društvo za graditeljstvo u vlasništvu Grada (zakupodavatelj) i Grad Novigrad-Cittanova (zakupoprimalatelj) zaključili su u kolovozu 2013. i kolovozu 2014. ugovor o zakupu poslovnih prostora površine 4 866 m<sup>2</sup> (3 000 m<sup>2</sup> otvorenih i 1 866 m<sup>2</sup> zatvorenih površina) u sklopu sportske dvorane. Grad Novigrad-Cittanova se obvezao plaćati trgovačkom društvu za graditeljstvo u svom vlasništvu 5.000.000,00 kn s porezom godišnje. Iz navedenoga proizlazi da prosječna cijena zakupa iznosi 85,64 kn/m<sup>2</sup> mjesečno.

Zdravstvena ustanova (zakupodavatelj) i Grad Novigrad-Cittanova (zakupoprimalatelj) zaključili su u veljači 2013. ugovor o zakupu poslovnog prostora (etaže) površine 83 m<sup>2</sup> isključivo radi obavljanja policijskih i upravnih poslova iz djelokruga Policijske uprave Istarske Grada Novigrada-Cittanova.

Ugovor je zaključen na pet godina, a mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 5 EUR/m<sup>2</sup>. Grad Novigrad-Cittanova i Ministarstvo unutarnjih poslova Republike Hrvatske zaključili su u travnju 2013. ugovor o podzakupu 38 m<sup>2</sup> gore navedenog poslovnog prostora. Ugovor o podzakupu zaključen je na pet godina bez naknade.

Koncem 2014. Grad Novigrad-Cittanova je upravljao i raspolagao s 26 stanova ukupne površine 1 680 m<sup>2</sup> od kojih je 20 stanova površine 1 375 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a šest stanova površine 306 m<sup>2</sup> je dano u najam po tržišnim uvjetima sa slobodno ugovorenom najamninom. Prihodi od najma stana ostvareni su 2014. u iznosu 71.651,00 kn. Grad nema propisane kriterije i mjerila za davanje stanova u najam.

Grad Novigrad-Cittanova je od 2012. do konca 2014. prodao 36 čestica zemljišta, te ostvario prihode u iznosu 3.902.461,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te na temelju odredbi Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama. U navedenom razdoblju Grad je kupio zemljišta ukupne vrijednosti 736.302,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture.

Koncem 2014. Grad Novigrad-Cittanova je raspolagao sa 471 821 m<sup>2</sup> zemljišta. Grad je na temelju provedenog javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dao u zakup ukupno 157 272 m<sup>2</sup> zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 12.822,00 kn. Osnovano je i jedno pravo građenja na površini 1 100 m<sup>2</sup> za 585,94 EUR godišnje.

Državni ured za reviziju predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina napraviti 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.

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

Koncem 2014. Grad Novigrad-Cittanova je imao 27 zaposlenika (26 u upravnim odjelima i dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri 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 sve oblike upravljanja i raspolaganja, 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 za sve oblike 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 Pazin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Pazin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 137 km<sup>2</sup> i obuhvaća 18 naselja s 8 638 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 262.148.752,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 37.656.666,00 kn ili 16,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 243.770.506,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 18.378.346,00 kn.

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

Tablica broj 19

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pazina 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)	4.950.750,00	5.288.305,00	5.288.305,00
2.	Građevinski objekti	92.053.963,00	87.283.745,00	97.611.962,00
3.	Imovina u pripremi	7.371.469,00	15.162.684,00	40.246.795,00
4.	Druga imovina	100.433.552,00	101.265.657,00	100.623.444,00
	<b>Ukupno</b>	<b>204.809.734,00</b>	<b>209.000.391,00</b>	<b>243.770.506,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pazina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.190.657,00 kn ili 2,0 %, a koncem 2014. veća je za 34.770.115,00 kn ili 16,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 243.770.506,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 40,0 %, druga imovina s 41,3 %, imovina u pripremi sa 16,5 % i zemljište s 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi se najvećim dijelom odnosi na ulaganja u sportsku dvoranu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 74.771.291,00 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 3.296.735,00 kn, što čini 4,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	91.666,00	373.840,00
2.	Zakup poslovnih prostora	2.084.278,00	2.280.722,00	2.496.871,00
3.	Najam stanova	165.836,00	113.672,00	102.364,00
4.	Prodaja zemljišta	1.692.887,00	19.830,00	309.995,00
5.	Zakup zemljišta	9.849,00	17.639,00	13.665,00
	Ukupno	3.952.850,00	2.523.529,00	3.296.735,00

Grad Pazin je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.773.114,00 kn.

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

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Pazina 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	152	151	128
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	12 001	11 982	11 478
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	69	46	46
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	3 339	2 188	2 188
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	1 977 553	1 966 160	1 967 172

Grad Pazin koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 128 poslovnih prostora površine 11 478 m<sup>2</sup>, 46 stanova površine 2 188 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 967 172 m<sup>2</sup> (prema podacima iz katastra).

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Grada Pazina koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.288.305,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 97.611.962,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 73.177.934,00 kn ili 75,0 %, a na vrijednost stambenih objekata 10.362.790,00 kn ili 10,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Pazina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Pazin, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Na većem području Grada Pazina na snazi je dvostruka izmjera, što znači da su podaci u katastru i zemljišnim knjigama neusklađeni po broju, površini i obliku. Iz navedenog razloga je u pojedinim slučajevima potrebno izraditi geodetski elaborat kako bi se utvrdile točne površine. Također, na području Grada Pazina nedavno je započelo spajanje knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom te je veći dio zemljišta koje pripada stambenim zgradama u kojima su prodani stanovi na temelju stanarskog prava upisano kao vlasništvo Grada Pazina što ne odgovara stvarnom stanju.

Vrijednosno značajniji sudski postupak vodi se s Republikom Hrvatskom vezano za utvrđivanje vlasništva nad približno 80 katastarskih čestica (nekretnine koje se nalaze u šumsko gospodarskoj osnovi, a dio ih predstavlja trgove, ulice i parkove). Prvostupanjska presuda donesena je u korist Republike Hrvatske, te je u tijeku žalbeni postupak.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu. 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).

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

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

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



Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Međutim, Grad je u 2015. donio Strategiju razvoja Grada od 2015. do 2020., a jedna od mjera predviđena Strategijom je osiguranje jedinstvenih podataka o vlasništvu i posjedu usklađivanjem podatka katastra i zemljišnih knjiga te izrada novog snimka terena.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Pazina odnosno Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada, Odlukom o upravljanju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o načinu, uvjetima i postupku dodjele u zakup zemljišta u vlasništvu Grada Pazina i Pravilnikom o davanju stanova u vlasništvu Grada u najam.

Odlukom o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore, te druga prava i obveze zakupnika. Odlukom je, između ostalog, utvrđeno da se određeni prostori u vlasništvu Grada mogu dati na korištenje pravnim osobama kojima je Grad vlasnik ili pretežiti vlasnik, te humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, školskim i sličnim ustanovama, neprofitnim organizacijama i udrugama od gradskog ili javnog interesa. Gradonačelnik zaključkom odlučuje o davanju na upotrebu navedenih poslovnih prostora. Zaključkom gradskog poglavarstva iz siječnja 2008. utvrđeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Grada koji se nalaze na području bivše vojarne daju na korištenje pravnim osobama, ustanovama, neprofitnim organizacijama i udrugama od gradskog ili javnog interesa uz mjesečnu naknadu od 1,00 kn po m<sup>2</sup>, te da se s korisnicima zaključuju ugovori o korištenju prostora. U ostalim slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade.

Odlukom o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada utvrđena je mogućnost davanja poslovnog prostora u podzakup uz suglasnost gradonačelnika ako je to u funkciji obogaćivanja i zadovoljavanja gospodarske, turističke, kulturne ili druge potrebe stanovništva Grada. Odlukom nisu utvrđeni precizni kriteriji za davanje poslovnih prostora u podzakup.

Grad Pazin nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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

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

Grad Pazin je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 123 poslovna prostora površine 11 478 m<sup>2</sup>, 46 stanova površine 2 188 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 967 172 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 6.861.871,00 kn, najma stanova u iznosu 381.872,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 41.153,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 465.506,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.022.712,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 4.276.408,00 kn.

Grad Pazin je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodao nekretninu (poslovni prostor) površine 19 m<sup>2</sup>. Ugovor je zaključen u prosincu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 91.666,00 kn. U 2014. Grad je prodao 23 garaže za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 1.076.570,00 kn. Procjenu vrijednosti poslovnog prostora obavila je komisija za procjenu imovine Grada Pazina, a procjenu vrijednosti garaža obavio je ovlašteni procjenitelj.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 750 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 171 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 2 531 m<sup>2</sup> koriste korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 598 m<sup>2</sup> koristi Istarska županija bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 814 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 37 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 36 poslovnih prostora površine 2 222 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanje zakupnine, 62 poslovna prostora površine 3 590 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a 16 poslovnih prostora površine 765 m<sup>2</sup> je prazno. Prazni poslovni prostori odnose se na šest garaža za koje su istekli ugovori, četiri poslovna prostora su dana u zakup tijekom 2015., a za ostale poslovne prostore nije bilo zainteresiranih.

U prosincu 2014. trgovačko društvo u vlasništvu Grada osnovano za upravljanje i održavanje sportskih građevina preuzelo je na upravljanje sportske građevine (Školsko gradska sportska dvorana i Boćarski dom), te tri poslovna prostora koja se nalaze u navedenim objektima.

Koncem 2014. Grad ima u zakupu 62 poslovna prostora koje koriste razni subjekti uz ugovorenu zakupninu i na temelju provedenih natječajâ. Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o upravljanju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada tijekom 2014. objavljena su dva natječajâ za zakup poslovnih prostora na temelju kojih su zaključena dva ugovora.

Trideset i šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama na temelju odredbi članka 42. Odluke o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada i zaključka gradonačelnika bez javnog natječajâ i uz plaćanje zakupnine. S korisnicima prostora zaključeni su ugovori kojima su utvrđena međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječajâ ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječajâ, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Ostale poslovne prostore koriste, trgovačka društva u vlasništvu Grada, trgovačko društvo u vlasništvu Istarske županije, proračunski korisnici i tijela državne uprave.

Grad Pazin je trgovačkom društvu u vlasništvu Istarske županije na temelju odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zaključkom iz rujna 2012., bez provođenja javnog natječajâ dao u zakup poslovni prostor površine 171 m<sup>2</sup> uz mjesečnu zakupninu u iznosu 25,37 kn po m<sup>2</sup> za obavljanje trgovačko ugostiteljske djelatnosti. Ugovorom je utvrđeno da je zakupnik obavezan s obavljanjem djelatnosti započeti najkasnije u ožujku 2013. Zaključkom iz lipnja 2013. produžen je rok za početak obavljanja djelatnosti do ožujka 2014., te se odobrava davanje u podzakup trgovačkom društvu. Prema službenoj zabilješci iz veljače 2014. zakupnik je izjavio da u predviđenom roku nije bio u mogućnosti izraditi projektnu dokumentaciju jer se radi o poslovnom prostoru pod posebnom konzervatorskom zaštitom. Budući da nije mogao započeti s obavljanjem djelatnosti zatražio je produženje roka za početak obavljanja djelatnosti. Također je naveo da su izvršena ulaganja u poslovni prostor od strane podzakupca, te je zatražio oslobađanje plaćanja zakupnine. Zaključkom iz ožujka 2014. rok za početak obavljanja djelatnosti produžen je do konca 2014., te je zakupnik oslobođen plaćanja zakupnine i režijskih troškova za 2014. Prije izvršenih ulaganja zakupnik nije zatražio suglasnost Grada te o izvršenim ulaganjima nije zaključen poseban ugovor. Prema odredbama Odluke o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor u zakupu koji prelaze okvire redovnog održavanja. Također, prema odredbama navedene Odluke zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, međusobne odnose s Gradom uredit će posebnim ugovorom.

U studenome 2014. zakupnih se obratio Gradu sa zahtjevom da odobri davanje navedenog poslovnog prostora u podzakup drugom trgovačkom društvu za provođenje kulturno turističkog projekta. Zaključkom iz prosinca 2014. Grad je odobrio davanje poslovnog prostora u podzakup drugom trgovačkom društvu uz obvezu dostave jednog primjera zaključenog ugovora o podzakupu. Ugovor o podzakupu zaključen je u svibnju 2014. odnosno prije pribavljanja suglasnosti Grada. U travnju 2015. obavljena je primopredaja poslovnog prostora. Zapisnikom o primopredaji je utvrđeno da je zakup prestao 31. prosinca 2014. jer zakupnik nije u predviđenom roku započeo s obavljanjem djelatnosti.

Grad Pazin je u 2013. prenio Agenciji za upravljanje državnom imovinom 23 stana za koje je kao vlasnik utvrđena Republika Hrvatska na temelju odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom. Koncem 2014. Grad Pazin je upravljao i raspolagao sa 46 stanova površine 2 188 m<sup>2</sup> od kojih je 18 stanova površine 940 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, dva stana površine 100 m<sup>2</sup> dana su u najam za službene potrebe, 20 stanova površine 936 m<sup>2</sup> dano je u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, četiri stana površine 127 m<sup>2</sup> dana su u najam kao nužni smještaj, a dva stana površine 85 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima, za službene potrebe te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada u najam. Za jedan stan izvan upotrebe u tijeku je izrada troškovnika za adaptaciju, a jedan stan je u postupku prodaje.

Grad Pazin je od 2012. do konca 2014. prodao zemljište površine 12 760 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 3.612.04,00 kn. Prodaja je obavljena nakon iskazanog interesa za kupnju (okućnice) te radi privođenja namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada. U istom razdoblju Grad je kupio i zamijenio zemljište za potrebe uređenja ulice, izgradnju zgrade (poticana stanogradnja), izgradnju kružnog raskrižja i kapele. Za pojedine nekretnine vrijednost je utvrđena od strane ovlaštenoga procjenitelja, a za dio nekretnina vrijednost je utvrdila Komisija za procjenu imovine Grada. Koncem 2014. Grad raspolaže zemljištem površine 1 967 172 m<sup>2</sup>.

Grad je od 2012. do 2013. na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Odluke o načinu, uvjetima i postupku dodjele u zakup zemljišta u vlasništvu Grada Pazina dao u zakup 215 179 m<sup>2</sup> za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ugovori su zaključeni na vrijeme od pet godina.

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. 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 pri davanju poslovnih prostora u podzakup i priznavanju ulaganja u poslovni prostor postupanje u skladu s odredbama Odluke o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada.

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.

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

Koncem 2014. Grad Pazin je imao 38 zaposlenika (37 u upravnim odjelima i dužnosnika) i deset osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo unutar kojeg je ustrojen odsjek za pravne poslove i imovinu. 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 sve oblike upravljanja i raspolaganja, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Pazin je ustrojio Službu za unutarnju reviziju. Strateškim planom od 2015. do 2017. obuhvaćeno je obavljanje revizije vezano uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke za sve oblike 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 Poreč-Parenzo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Poreč-Parenzo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 139 km<sup>2</sup> i obuhvaća 58 naselja s 16 696 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 930.167.547,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.754.807,00 kn ili 0,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 606.575.952,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 323.591.595,00 kn.

U tablici broj 22 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Poreča-Parenzo na dan 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 22

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Poreča-Parenzo 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)	77.944.916,00	79.027.587,00	81.367.389,00
2.	Građevinski objekti	460.905.039,00	452.179.364,00	446.037.562,00
3.	Imovina u pripremi	5.477.726,00	6.036.158,00	6.487.134,00
4.	Druga imovina	73.298.339,00	70.998.210,00	72.683.867,00
	Ukupno	617.626.017,00	608.241.219,00	606.575.952,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Poreča-Parenzo koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 9.384.798,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. manja je za 1.665.267,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 606.575.952,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 73,5 %, zemljište s 13,4 %, druga imovina s 12,0 % i imovina u pripremi s 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u objekte (škola, sportska dvorana, dječji vrtić, gradska riva).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 156.854.302,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova te zakupa i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 8.165.222,00 kn, što čini 5,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 23 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Poreča-Parenzo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 23

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	3.501.400,00	2.977.561,00	3.492.284,00
2.	Najam stanova	107.169,00	101.294,00	83.125,00
3.	Prodaja zemljišta	4.716.533,00	4.433.854,00	4.543.499,00
4.	Zakup zemljišta	56.093,00	43.654,00	46.314,00
	Ukupno	8.381.195,00	7.556.363,00	8.165.222,00

Grad Poreč-Parenzo je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 24.102.780,00 kn.

U tablici broj 24 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Poreča-Parenzo.

Tablica broj 24

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Poreča-Parenzo 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	199	203	203
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	9 772	9 920	9 920
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	-	-	53
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	-	-	2 266
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	2 363 800

Grad Poreč-Parenzo koncem 2014. upravlja i raspolaže s 203 poslovna prostora površine 9 920 m<sup>2</sup>, 53 stana površine 2 266 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 2 363 800 m<sup>2</sup>. Grad nema cjelovitih podataka o broju stanova i površini zemljišta kojima je raspolagao koncem 2012. i 2013. Broj poslovnih prostora u 2013. je povećan jer su neki prostori stavljeni u funkciju poslovnog prostora.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Poreča-Parenzo koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 81.367.389,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 446.037.562,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 250.366.386,00 kn ili 53,1 %, a na sadašnju vrijednost stambenih objekata 38.118.040,00 kn ili 8,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Poreča-Parenzo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Poreč, te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a vrijednost nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Grad Poreč-Parenzo nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se prema potrebi (zahtjev stranke, po službenoj dužnosti, za potrebe projekata). Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Poreč-Parenzo vodi 23 postupka po tužbama Republike Hrvatske vezano za utvrđivanje vlasništva nad zemljištem površine 154 369 m<sup>2</sup>, a na temelju odredbi Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama. Također, vodi 22 sudska parnična postupka u svojstvu tuženika vezanih za utvrđivanje vlasništva nad nekretninama.

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



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

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

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Poreča-Parenzo odnosno Odlukom o poslovnom prostoru i Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada.

Odlukom o poslovnom prostoru utvrđeni su uvjeti i postupak davanja u zakup, te ostala pitanja u vezi upravljanja gradskim poslovnim prostorima. Odlukom je, između ostalog, utvrđeno da se njezine odredbe ne odnose na one poslovne prostore koje za obavljanje svojih djelatnosti koriste tijela i upravne službe Grada, gradske ustanove, trgovačka društva koja se u cijelosti ili u većem dijelu u vlasništvu Grada, tijela državne uprave, Istarska županija, udruge i političke stranke. Nadalje, odlukom je utvrđeno da se s navedenim korisnicima zaključuje ugovor o zakupu kojim se obvezuju plaćati mjesečnu zakupninu, troškove održavanja i ostale troškove koji se odnose na korištenje poslovnog prostora ako se Odlukom ne odredi drugačije. Mjesečna zakupnina ovisi o zoni u kojoj se prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja u prostoru.

Kupnja, prodaja, zamjena i nazadkupnja nekretnina obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Početna cijena utvrđena je na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja. Uvjeti, mjerila, postupci i procedure za ove oblike raspolaganja nisu utvrđeni internim aktima Grada. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka ili prema uvjetima utvrđenim u vrijeme provođenja postupaka raspolaganja (natječajnom dokumentacijom, odlukama gradonačelnika). Također, Grad nije donio akt kojim bi utvrdio postupanje pri davanju zemljišta u zakup, te davanju nekretnina na korištenje bez naknade.

Grad Poreč-Parenzo nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Poreč-Parenzo je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 203 poslovna prostora površine 9 920 m<sup>2</sup>, 53 stana površine 2 266 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 2 363 800 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 9.971.245,00 kn, najma stanova u iznosu 291.588,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 146.061,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 13.693.886,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 27.969.682,00 kn, nabavu (kupnja) stana u iznosu 488.879,00 kn, nabavu (kupnja) građevinskog zemljišta u iznosu 4.663.408,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 12.903,00 kn.

Grad Poreč-Parenzo je od 2012. do 2014. ostvario rashode za zakup poslovnih prostora u iznosu 27.969.682,00 kn. Grad Poreč-Parenzo kroz ugovor o zakupu otplaćuje kreditne obveze trgovačkog društva u svom vlasništvu za izgradnju sportske dvorane koje je zaduživanjem osiguralo sredstva za njezinu izgradnju. Grad i trgovačko društvo u vlasništvu Grada zaključili su koncem 2008. ugovor o zakupu višenamjenske sportske dvorane. Ugovorom o zakupu i dodacima ugovoru je utvrđeno da se zakupnina plaća od 2009. do 2033. Iznos, rokovi i uvjeti plaćanja zakupnine za sportsku dvoranu jednaki su iznosima, rokovima i uvjetima otplate ugovorene redovne kamatne stope na temelju dva ugovora o dugoročnom kreditu zaključenih između trgovačkog društva u vlasništvu Grada i poslovne banke.

Od ukupnog broja poslovnih prostora šest poslovnih prostora površine 1 397 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe (dva prostora koristi Grad, a četiri prostora koriste mjesni odbori), jedanaest poslovnih prostora površine 871 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine i trgovačko društvo u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 188 m<sup>2</sup> koriste korisnici državnog proračuna (jedan uz plaćanje i jedan bez plaćanja zakupnine), dva poslovna prostora površine 41 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 153 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 621 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 12 m<sup>2</sup> koristi nositeljica liste birača bez plaćanja zakupnine, 153 poslovna prostora površine 6 044 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima uz plaćanje zakupnine, a 15 poslovnih prostora površine 593 m<sup>2</sup> je prazno. Za dio praznih poslovnih prostora u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, dio prostora je u postupku denacionalizacije vraćen fizičkim osobama, a za dva prostora su tijekom 2015. zaključeni ugovori o zakupu.

Grad je od 2012. do 2014. proveo 15 natječajâ za zakup poslovnih prostora od kojih su tri provedena u 2014. Natječaji su provedeni i ugovori su zakljuĉeni uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o zakupu poslovnog prostora. Koncem 2014. Grad ima u zakupu 153 poslovna prostora koje koriste razni subjekti na temelju ugovora o zakupu uz plaćanje zakupnine zakljuĉenih u promatranom razdoblju i ranijih godina. Uvidom u pregled zakljuĉenih ugovora o zakupu utvrđeno je da su pojedini ugovori istekli u 2011. te da zakupci i dalje koriste poslovne prostore bez plaćanja zakupnine. Prema obrazloženju Grada za pojedine poslovne prostore za koje su ugovori istekli poduzete su u 2015. mjere za preuzimanje poslovnih prostora odnosno produženje ugovora, a dio poslovnih prostora je vraćen u posjed Grada.

Trinaest poslovnih prostora koriste udruge od kojih sedam bez plaćanja zakupnine i šest uz plaćanje zakupnine na temelju ugovora o zakupu bez provedenog natjeĉaja. Jedan poslovni prostor koristi nositeljica liste biraĉa na temelju ugovora o zakupu bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i podruĉne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natjeĉaja. 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 proraĉuna jedinica lokalne i podruĉne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natjeĉaja 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 podruĉne (regionalne) samouprave raspoložući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natjeĉaja, a osim navedenog javni natjeĉaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje članova predstavniĉkih tijela jedinica lokalne i podruĉne (regionalne) samouprave izabranih s liste grupe biraĉa, nezavisnih lista, odnosno lista grupe biraĉa i kandidata od strane jedinica lokalne i podruĉne (regionalne) samouprave, osim u sluĉajevima i na naĉin propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan naĉin financiranja redovne djelatnosti članova predstavniĉkih tijela iz proraĉuna jedinica lokalne i podruĉne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni naĉin financiranja.

Poslovni prostori proraĉunskim korisnicima Grada dani su na korištenje na temelju zakljuĉaka iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. S pojedinim proračunskim korisnicima nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi o zakupu te nisu ugovorena međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora.

Grad je u 2012. kupio stan (kuću i zemljište) površine 470 m<sup>2</sup>. Vrijednost stana utvrdio je ovlaštenu procjenitelj u iznosu 70.000 EUR, a ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 65.000 EUR. Kuća je kupljena radi zbrinjavanja obitelji prije najavljene deložacije (rješavanje socijalnih potreba). U vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2015.) donesen je zaključak o dodjeli stana navedenoj obitelji u najam prema kojem će se ugovor o najmu zaključiti na vrijeme od jedne godine te obračunati najamnina od travnja 2013. do zaključenja ugovora. Prema odredbama Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada, gradonačelnik može dati u najam stan izvan liste u posebno opravdanim slučajevima.

Grad Poreč-Parenzo je koncem 2014. prema podacima iz knjigovodstvene evidencije raspolagao s 57 stanova ukupne površine 3 276 m<sup>2</sup>. Upravni odjel za upravljanje imovinom Grada je tijekom 2014. obavio pregled stanova na terenu na način da je svaki stan pregledan i sačinjen zapisnik, a zatečeno stanje dokumentirano je fotografijama. Pregledom na terenu utvrđeno je da Grad raspolaže s 53 stana ukupne površine 2 266 m<sup>2</sup> od kojih je 37 stanova površine 1 525 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, devet stanova površine 427 m<sup>2</sup> je dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, za pet stanova površine 256 m<sup>2</sup> korisnici se ne zadužuju, a dva stana površine 58 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe (za jedna stan se vodi sudski postupak radi utvrđivanja vlasništva, a jedan stan je neupotrebljiv i potrebna su značajna sredstva za adaptaciju). Utvrđeno je da su svi ugovori o najmu istekli ali se smatraju produženima na temelju zakonskih odredbi. Prema obrazloženju Grada korisnici stanova koji se ne zadužuju su dva socijalna slučaja ali nisu zaključeni ugovori o najmu (u srpnju 2015. gradonačelnik je donio zaključak o dodjeli jednog stana u najam), dva stana koriste članovi obitelji nakon smrti zaštićenog najmoprimca, a za jedna stan korisnik je zatražio priznavanje izvršenih ulaganja u postupku kupnje stana.

Grad Poreč-Parenzo je prodao zemljište za koje su od 2012. do konca 2014. ostvareni prihodi u iznosu 13.693.886,00 kn. Prodaja zemljišta u 2014. obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja prema početnim cijenama utvrđenim od strane ovlaštenoga procjenitelja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prodaja je obavljena nakon iskazanog interesa za kupnju (okućnice) te radi privođenja namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom. Grad je od 2012. do 2014. ostvario rashode za kupnju zemljišta u iznosu 4.663.408,00 kn. Ostvareni su na temelju ugovora o kupoprodaji i zamjeni nekretnina u svrhu izgradnje prometnica, parkirališta, adaptacije zgrade, te ugovora o nazadkupnji. Grad Poreč-Parenzo je od 2012. do 2014. zaključio četiri ugovora o nazadkupnji. Ugovorima o prodaji ugovorena je mogućnost nazadkupnje. Cijena je jednaka prodajnoj. Ugovori su zaključeni na temelju pojedinačnih odluka nadležnih tijela Grada prema odredbama Statuta.

Grad Poreč-Parenzo nema cjelovite podatke o površini zemljišta kojim raspolaže. Koncem 2014. Grad raspolaže zemljištem površine 2 363 800 m<sup>2</sup>. Grad Poreč-Parenzo je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa zemljišta u iznosu 146.128,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta u iznosu 80.400,00 kn i prihode od zakupa zemljišta prema poduzetničkom programu u iznosu 65.661,00 kn. Grad je u 2009. na temelju provedenog javnog natječaja dao u zakup na rok od 30 godina građevinsko zemljište površine 356 m<sup>2</sup> uz godišnju zakupninu od 3.560 EUR.

Prihodi od zakupa zemljišta prema poduzetničkom programu ostvareni su na temelju ugovora zaključenih ranijih godina (1999.-2004.). Grad je davao u zakup zemljište na vrijeme od 30 godina radi izgradnje poslovnih objekata uz mogućnost otkupa zemljišta (nakon deset godina).

U istom razdoblju Grad Poreč-Parenzo ostvario je rashode za zakup zemljišta u iznosu 12.903,00 kn. Grad je u 2007. i 2012. uzeo u dugoročni zakup (20 godina) zemljište ukupne površine 35 458 m<sup>2</sup> za potrebe parkirališta. Godišnja naknada iznosi 4.000,00 kn bez poreza.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se s proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Grada. 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. Također se predlaže nakon isteka ugovora o zakupu pravovremeno poduzeti mjere za povrat poslovnih prostora u posjed Grada. Nadalje, predlaže se podatke o stanovima u knjigovodstvenoj evidenciji uskladiti sa stvarnim stanjem.

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

Koncem 2014. Grad Poreč-Parenzo je imao 79 zaposlenika (77 u upravnim odjelima i dva dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom unutar kojeg su ustrojeni odsjek za imovinsko pravne poslove i pripremu gradnje i odsjek za evidenciju i upravljanje imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (šest 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 sve oblike upravljanja i raspolaganja, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Poreč-Parenzo je ustrojio jedinicu za unutarnju reviziju. Tijekom 2011. obavljena je unutarnja revizija postupka zamjene nekretnina između Grada Poreča-Parenzo te pravnih i fizičkih osoba. Obavljenom unutarnjom revizijom je utvrđeno da je u cilju jače pouzdanosti provedbe procesa potrebno formalizirati postojeću praksu. Također, donošenjem internog akta kojim bi se jasno definirala načela, pravila i postupci te učesnici u obavljanju procesa zamjene postigla bi se viša kvaliteta u obavljanju procesa. Rok za provođenje preporuka je bio lipanj 2013. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) izrađena je mapa procesa kojom su opisane aktivnosti u procesu zamjene nekretnina.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke za sve oblike 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, te postupiti prema preporukama unutarnje revizije.

## Grad Pula-Pola

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Pula-Pola kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 70 km<sup>2</sup> i obuhvaća jedno naselje s 57 460 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 3.705.643.178,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 237.165.692,00 kn ili 6,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 3.328.989.674,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 376.653.504,00 kn.

U tablici broj 25 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Pule-Pola na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 25

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pule-Pola 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)	2.608.260.573,00	2.617.701.826,00	2.601.803.651,00
2.	Građevinski objekti	775.644.000,00	747.692.974,00	639.246.236,00
3.	Imovina u pripremi	154.796.370,00	148.403.248,00	68.825.120,00
4.	Druga imovina	32.971.431,00	35.212.287,00	19.114.667,00
	Ukupno	3.571.672.374,00	3.549.010.335,00	3.328.989.674,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pule-Pola koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 22.662.039,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. za 220.020.661,00 kn ili 6,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 3.328.989.674,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje 78,1 %, građevinski objekti s 19,2 %, imovina u pripremi s 2,1 % i druga imovina s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na započeta ulaganja poslovnim, stambenim i infrastrukturnim objektima čija je izgradnja u tijeku, a vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, nematerijalnu imovinu i umjetnička djela.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 280.127.339,00 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 44.525.148,00 kn, što čini 15,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 26 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Pule-Pola za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 26

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	2.167.871,00	2.731.563,00	3.277.237,00
2.	Zakup poslovnih prostora	24.327.229,00	22.172.741,00	23.739.084,00
3.	Prodaja stanova	6.210.959,00	4.858.826,00	4.346.868,00
4.	Najam stanova	1.060.271,00	1.071.163,00	1.144.006,00
5.	Prodaja zemljišta	8.300.737,00	36.558.223,00	10.909.517,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	1.059.634,00	1.031.306,00	1.108.436,00
	Ukupno	43.126.701,00	68.423.822,00	44.525.148,00

Grad Pula-Pola je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 156.075.671,00 kn.

U tablici broj 27 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Pule-Pola.

Tablica broj 27

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Pule-Pola 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	667	669	662
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	65 488	65 798	65 697
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	565	558	556
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	28 876	28 458	28 337
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	1 952 420	1 973 449	1 958 411

Grad Pula-Pola koncem 2014. upravlja i raspolaze sa 662 poslovna prostora površine 65 697 m<sup>2</sup> i 556 stanova površine 28 337 m<sup>2</sup> te zemljištem površine 1 958 411 m<sup>2</sup>.

Koncem 2014. vezano za nekretnine u vlasništvu Grada Pule-Pola u tijeku je 110 sudskih sporova ukupne vrijednosti 14.622.627,00 kn. Sporovi se vode s fizičkim osobama, pravnim osobama i Republikom Hrvatskom radi utvrđivanja prava vlasništva, predaje u posjed, razvrgnuća suvlasničke zajednice, naknade šteta i brisanja tereta.

## 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 Grada Pule-Pola koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.601.803.651,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 639.246.236,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 250.007.866,00 kn ili 39,10 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Pule-Pola kao jedinice lokalne samouprave i na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih objekata, zemljišta, cesta i javnih površina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Grad Pula-Pola nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Pula-Pola je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Grad nije ustrojio analitičku evidenciju zemljišta u vlasništvu. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. U tijeku je izrada Registra imovine Grada Pule-Pola u elektronskom obliku, a unos svih nekretnina predviđen je do konca ožujka 2016. Za svaku nekretninu (stan, poslovni prostor, zemljište) unose se sva dostupna obilježja nekretnine (površina, namjena, zakupni/najamni odnos, vrijednost i drugo). Prema podacima Grada Pule-Pola, do vremena obavljanja revizije u Registar imovine upisano je 12 188 jedinica ili 90,0 % nekretnina s kojima Grad raspolaže. Izradom Registra osigurat će se analitički podaci kao podloga za izradu strategije.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji (osim građevinskog zemljišta) istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popis dugotrajne nefinancijske imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen. Prema Izvještaju o provedenom popisu za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obavljen je uvid u bilancu i analitičke evidencije dugotrajne imovine.

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Pule-Pola odnosno Odlukom o davanju gradskih stanova u najam, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule-Pola, bez naknade i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Grad Pula nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se mrežnim stranicama Grada.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta utvrđen je način raspolaganja građevinskim zemljištem te stambenim i poslovnim zgradama u vlasništvu Grada. Grad imovinom u svom vlasništvu raspolaže putem javnog natječaja. Početnu cijenu imovine na prijedlog upravnog tijela nadležnog za poslove pripreme nekretnina utvrđuje Gradonačelnik.

Odlukom o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule-Pola, bez naknade, utvrđeno je davanje na korištenje poslovnih prostora vijećima nacionalnih manjina, ustanovama i udrugama, čija djelatnost predstavlja javnu potrebu i interes Grada Pule na području kulture, sporta, odgoja i obrazovanja, tehničke kulture, zdravstva i socijalne skrbi civilnog društva i manjinskih prava ili se u cijelosti, odnosno u većem dijelu financiraju iz gradskog proračuna.

Kupnja nekretnina obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika, odnosno gradskog vijeća, ovisno o vrijednosti nekretnine. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati.

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 Pule-Pola, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za kupnju imovine. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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

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

Grad Pula-Pola je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 662 poslovnih prostora površine 65 697 m<sup>2</sup>, 556 stanova površine 28 337 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 958 411 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 70.239.054,00 kn, najma stanova u iznosu 3.275.440,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 8.176.671,00 kn, prodaje stanova u iznosu 15.416.653,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 55.768.477,00 kn i od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 3.199.376,00 kn. U istom razdoblju na temelju navedenih prihoda ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta (za potrebe uređenja komunalne infrastrukture) u iznosu 14.401.046,00 kn.

Grad Pula-Pola je od 2012. do 2014. prodao 29 poslovnih prostora. Ugovorena je ukupna kupoprodajna vrijednost 8.176.671,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, šest poslovnih prostora površine 688 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, 66 poslovnih prostora površine 11 686 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada i proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 5 162 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 724 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 87 poslovnih prostora površine 11 684 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 650 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanje zakupnine, 404 poslovna prostora površine 30 696 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 63 poslovna prostora površine 4 407 m<sup>2</sup> je prazno. Od toga tri poslovna prostora dana su na korištenje u 2015., tri su dana u zakup u 2015., javnom natječaju za zakup poslovnih prostora biti će izloženo 13 poslovnih prostora, za 14 prostora u izradi su procjene tržišne vrijednosti nakon čega će biti proveden postupak prodaje dok za ostale poslovne prostore ne postoji interes za zakup ili kupnju.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, u 2014. i ranijim godinama dana su u zakup 404 poslovna prostora ukupne površine 30 696 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.871.250,00 kn.

Sedam poslovnih prostora koriste udruge uz plaćanje zakupnine bez provedenog javnog natječaja. Različitim udrugama dano je na korištenje 87 poslovnih prostora bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Grad Pula-Pola je od 2012. do 2014. prodao deset stanova u vlasništvu Grada. Prodaja je obavljena na temelju Odluke gradonačelnika i provedenih javnih natječaja. Ukupno je ugovorena prodajna vrijednost 8.451.405,00 kn.

Koncem 2014. Grad Pula-Pola je upravljao i raspolagao s 556 stanova ukupne površine 28 337 m<sup>2</sup> od kojih je 159 stanova površine 9 578 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, osam stanova površine 502 m<sup>2</sup> dano je u najam za službene potrebe, 210 stanova površine 11 885 m<sup>2</sup> je dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, 113 stanova površine 4 426 m<sup>2</sup> se bespravno koristi, a 66 stanova površine 1 946 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima, najmoprimcima sa slobodno ugovorenim najamninom i na korištenje za službene potrebe obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Grad Pula obavlja redovite kontrole korištenja stanova, bespravne korisnike poziva na iseljenje mirnim putem te pokreće sudske postupke za iseljenje.

Grad Pula-Pola je od 2012. do konca 2014. ostvario prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 55.768.477,00 kn. Grad Pula je prodavao građevinsko zemljište radi privođenja namjeni zemljišta u skladu s dokumentima prostornog uređenja, naplate komunalnog doprinosa prilikom izgradnje građevina, prihodovanje prilikom naplate kupoprodajne cijene i stvaranje pretpostavki za planiranje i gradnju komunalne infrastrukture.

Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Početne cijene na javnim natječajima utvrđivane su na temelju postignutih cijena na prethodno provedenim natječajima za prodaju građevinskog zemljišta na određenom području grada, koja se korigira obzirom na specifičnosti svakog pojedinog zemljišta. Iznimno, početna prodajna cijena utvrđuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog procjenitelja. U navedenom razdoblju Grad je ostvario rashode za kupnju zemljišta u iznosu 14.401.046,00 kn.

Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluka gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada. Prigodom kupnje zemljišta obavljane su procjene vrijednosti ovlaštenog procjenitelja. Grad nema cjeloviti podatak o površini zemljišta s kojim raspolaže.

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

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

Koncem 2014. Grad Pula-Pola je imao 189 zaposlenih (186 u upravnim odjelima i tri dužnosnika), te 20 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (13 zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Pula-Pola je ustrojio službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

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

## Grad Rovinj-Rovigno

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Rovinj-Rovigno kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 79 km<sup>2</sup> i obuhvaća dva naselja s 14 294 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.130.620.950,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 45.480.816,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 913.037.686,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 217.583.264,00 kn.

U tablici broj 28 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Rovinja-Rovigno koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 28

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Rovinja-Rovigno 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)	570.632.986,00	569.452.838,00	537.247.545,00
2.	Građevinski objekti	333.559.914,00	325.157.503,00	345.213.765,00
3.	Imovina u pripremi	89.561,00	260.975,00	7.258.236,00
4.	Druga imovina	901.089,00	2.014.949,00	23.318.140,00
	Ukupno	905.183.550,00	896.886.265,00	913.037.686,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Rovinja-Rovigno koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 8.297.285,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. je veća za 16.151.421,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 913.037.686,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 58,8 %, građevinski objekti s 37,8 %, druga imovina s 2,6 % i imovina u pripremi s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na prijevozna sredstva, postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju kanalizacije i javne rasvjete.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 142.597.777,00 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 31.720.719,00 kn, što čini 22,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 29 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Rovinja-Rovigno za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 29

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	6.325.174,00
2.	Zakup poslovnih prostora	4.967.273,00	5.325.476,00	6.048.439,00
3.	Prodaja stanova	1.100.292,00	1.068.458,00	1.699.110,00
4.	Najam stanova	88.728,00	84.446,00	110.054,00
5.	Prodaja zemljišta	7.853.982,00	1.742.469,00	14.864.052,00
6.	Zakup zemljišta	1.827.694,00	1.500.063,00	1.770.922,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	96.218,00	1.666.027,00	902.968,00
	Ukupno	15.934.187,00	11.386.939,00	31.720.719,00

Grad Rovinj-Rovigno je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 59.041.845,00 kn.

U tablici broj 30 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Rovinja-Rovigno.

Tablica broj 30

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Rovinja-Rovigno 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	246	247	246
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	13 849	14 140	13 825
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	80	81	81
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	3 574	3 579	3 625
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	127 514	127 057	122 348

Grad Rovinj-Rovigno koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 246 poslovnih prostora površine 13 825 m<sup>2</sup>, 81 stanom površine 3 625 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 122 348 m<sup>2</sup>. Vrijednost dijela nekretnina koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Grada.

Grad Rovinj-Rovigno je na temelju odredbe članka 20. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 90/10) podnio prijedloge Općinskom sudu u Rovinju za uknjižbu prava vlasništva na preostalom turističkom zemljištu na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala. Općinski sud je donio Rješenja kojim je dopustio uknjižbu prava vlasništva Gradu Rovinju-Rovigno na predmetnim nekretninama. Na navedena Rješenja žalbu su podnijeli trgovačko društvo za turizam i Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, te su povodom navedenih žalbi pred Županijskim sudom u Puli vođeni postupci koji su okončani.

U četiri predmeta Županijski sud u Puli povodom žalbi je ukinuo Rješenja Općinskog suda u Rovinju. Grad Rovinj-Rovigno pokrenuo je revizije protiv dva Rješenja Županijskog suda u Puli pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske. Predmetne revizije nisu okončane. U jednom predmetu Županijski sud u Puli potvrdio je Rješenje Općinskog suda u Rovinju, te je gradonačelnik donio Zaključke kojim se utvrđuje trgovačkom društvu za turizam obveza plaćanja stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade na preostalom turističkom zemljištu u turističkim naseljima površine 138 979 m<sup>2</sup> i na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli površine 296 855 m<sup>2</sup>.

Republika Hrvatska zastupana po Županijskim državnim odvjetništvu uputila je Gradu Rovinju-Rovigno u 2012. zahtjev za mirno rješenje spora u kojem predlažu da im Grad Rovinj-Rovigno prizna pravo vlasništva na 316 nekretnina ukupne površine 1 784 936 m<sup>2</sup>. Veći dio katastarskih čestica nalazi se unutar građevinskog područja. U obrazloženju zahtjeva Županijsko državno odvjetništvo se poziva na odluku Vrhovnog suda iz siječnja 2012. u kojoj je zauzeto stajalište da su šume i šumska zemljišta koja su se na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine 41/90) 16. listopada 1990. nalazila u društvenom vlasništvu, neovisno o tome da li su se nalazila u zoni građevinskog zemljišta ili izvan nje, a nalazila su se i u šumsko gospodarskoj osnovi postala na temelju zakona vlasništvo Republike Hrvatske. Grad Rovinj-Rovigno smatra da su navedene nekretnine vlasništvo Grada Rovinja-Rovigno budući je Općinski sud izvršio uknjižbu prava vlasništva u korist Grada Rovinja-Rovigno, a žalba nije uložena.

Na jednoj nekretnini Grada Rovinja-Rovigno upisano je pravo zaloge u korist Republike Hrvatske u iznosu 276.757,00 kn.

## **Nalaz i preporuke**

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

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Grada Rovinja-Rovigno koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 537.247.545,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 345.213.765,00 kn.

Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 44.469.843,00 kn ili 12,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Rovinja-Rovigno kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine sa susjednim općinama te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Grad Rovinj-Rovigno nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Vrijednost imovine je utvrđivana od strane sudskog vještaka, te od Porezne uprave. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Rovinja-Rovigno odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama, Odlukom o gospodarenju nekretninama na području poduzetničke zone Gripole-Spine, Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o davanju u najam stanova, te Odlukom o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama raspolaganje je prodaja, zakup i osnivanje prava građenja. Odlukom nije uređio darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava, prava služnosti, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, te zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Odlukom o gospodarenju nekretninama propisano je da se nekretnine prodaju putem javnog natječaja, kao i osnivanje prava građenja. U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju uvjete propisane natječajem, odnosno koje ne ispunjavaju propisane uvjete. Kao najpovoljnija ponuda propisano je da je ona ponuda koja ispunjava uvjete iz natječaja, te kojom se ponudi najviši iznos kupoprodajne cijene, odnosno jednogodišnje naknade za pravo građenja. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda. Odluku o raspisivanju natječaja donosi gradonačelnik. Natječaj za osnivanje prava građenja na suvlasničkom dijelu nekretnine u vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno može se raspisati samo uz prethodnu pisanu suglasnost svih ostalih suvlasnika predmetnih nekretnina. Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada Rovinja-Rovigno, a obavijest o raspisivanju natječaja se dvojezično objavljuje u dnevnim listovima. Dan isticanja natječaja na oglasnoj ploči Grada Rovinja-Rovigno smatra se danom objave natječaja.

Prema Odluci o zakupu poslovnog prostora, poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, u viđenom stanju. Natječaj provodi Komisija koju imenuje izvršno tijelo na vrijeme od dvije godine. Komisija ima tri člana i isti broj zamjenika.

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju uvjete natječaja. Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja ispunjava uvjete natječaja te kojom se ponudi najviša natječajna zakupnina. Kao ponuđena natječajna zakupnina u smislu ove Odluke podrazumijeva se iznos koji natjecatelj nudi i uplaćuje kao preduvjet za sklapanje ugovora o zakupu, a koji ne može biti niži od početne natječajne zakupnine. Početna natječajna zakupnina utvrđuje se u godišnjem iznosu zakupnine prve grupe djelatnosti za određeni poslovni prostor. Ukoliko na raspisani natječaj ne pristigne niti jedna valjana ponuda, izvršno tijelo može na slijedećem natječaju umanjiti početnu natječajnu zakupninu do 20,0 %. Ugovorom o zakupu određuje se da novi zakupnik plaća mjesečnu zakupninu prema odredbama ove Odluke, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u njemu obavlja. Odluku o raspisivanju natječaja donosi izvršno tijelo Grada Rovinja-Rovigno. Natječaj ili obavijest o objavi natječaja objavljuje se u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Grada Rovinja-Rovigno. Uvjete natječaja utvrđuje izvršno tijelo Grada Rovinja-Rovigno pri donošenju odluke o raspisivanju natječaja, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela. Prije raspisivanja natječaja, izvršno tijelo određuje moguću namjenu, a namjena se može odrediti i na način da se ne dozvoli obavljanje određenih djelatnosti u poslovnom prostoru. Načelno odobravanje određenih namjena znači samo da je Grad Rovinj-Rovigno kao vlasnik prostora suglasan da zakupnik u njegovom prostoru može obavljati bilo koju od djelatnosti koja nije zabranjena, a da li je određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom prostoru obavezan je provjeriti kod nadležnih državnih tijela sam natjecatelj prije podnošenja ponude. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Grad Rovinj-Rovigno nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom upućeno gradskom vijeću sadrži podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Rovinja-Rovigno, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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

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

Grad Rovinj-Rovigno je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 246 poslovnih prostora površine 13 825 m<sup>2</sup>, 81 stanom površine 3 625 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 122 348 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 16.341.188,00 kn, najma stanova u iznosu 283.228,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 5.098.679,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 6.325.174,00 kn, prodaje stanova u iznosu 3.867.860,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 24.460.503,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 1.836.270,00 kn, nabavu poslovnih prostora u iznosu 10.512.290,00 kn i kupnju zemljišta u iznosu 1.422.621,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 98 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, 22 poslovna prostora površine 1 980 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada i proračunski korisnici, tri poslovna prostora površine 101 m<sup>2</sup> koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 98 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 13 poslovnih prostora površine 903 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 191 poslovni prostor površine 8 997 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja, a 13 poslovnih prostora površine 1 648 m<sup>2</sup> je prazno. Od ukupno 13 praznih poslovnih prostora za šest poslovnih prostora nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, za dva poslovna prostora u tijeku je raspisivanje natječaja, jedan poslovni prostor preuređuje se u stambeni, jedan poslovni prostor nije više u vlasništvu Grada jer je razvrgnuta suvlasnička zajednica, za jedan poslovni prostor u tijeku je izvanparnični postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice, za jedan poslovni prostor je sa Istarskom županijom zaključen ugovor u cilju formiranja Centra izvrsnosti u obrazovanju za turizam i ugostiteljstvo, a jedan poslovni prostor je nedavno vraćen Gradu od strane prijašnjeg korisnika.

Od 2012. do 2014. Grad Rovinj-Rovigno je upravljao poslovnim prostorima tako što je obavljao prijenose zakupa poslovnog prostora na nasljednika, davao suglasnosti na podzakup polovnih prostora, stupanje u prava i obveze zakupnika zbog odlaska u mirovinu, sporazumno raskidao ugovore o zakupu, prijavljivao potraživanja u postupku predstečajne nagodbe, pratio promjene naziva i adrese sjedišta zakupnika, izdavao suglasnosti za promjene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, izdavao suglasnosti za promjenu robnog asortimana u poslovnom prostoru, zaključivao ugovore o zakupu poslovnog prostora, istupao iz ugovora o zakupu, omogućavao dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, te smanjenje zakupnine od 15,0 % za neprekidno poslovanje tijekom deset mjeseci i slično. Grad Rovinj-Rovigno je kontinuirano vršio nadzor nad naplatom dugovanja za zakupninu, te upućivao opomene.

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

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

Poslovni prostori trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima dani su na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Grad Rovinj-Rovigno je upravljao i raspolagao s 81 stanom ukupne površine 3 625 m<sup>2</sup> od kojih je 19 stanova površine 791 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 28 stanova površine 1 385 m<sup>2</sup> je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, devet stanova ukupne površine 443 m<sup>2</sup> dodijeljeno je u najam za nužni smještaj, dva stana površine 119 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe, a za 23 stana ukupne površine 887 m<sup>2</sup> nije utvrđen pravni status. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima, najmoprimcima sa slobodno ugovorenom najamninom i najmoprimcima za nužni smještaj obavlja se na temelju odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Stanovi kojima nije utvrđen pravni status odnose se na sedam stanova koji su preuzeti od Fonda u stambenom gospodarstvu Općine Rovinj i u kojima su bivši nositelji stanarskog prava na temelju tadašnjih Odluka o korištenju stanova, te na 16 stanova koji su također preuzeti od navedenog fonda, ali za koje se ne obračunava zakupnina. Za stanove kojima nije utvrđen pravni status u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova, a za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Od 2012. do 2014. Grad Rovinj-Rovigno je u pogledu upravljanja stanovima zaprimio najviše zahtjeva za brisovnim očitovanjem, za zaključivanje dodatka ugovorima o kupoprodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo zbog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uknjižbe dijela stana, za davanje suglasnosti na rekonstrukcije stanova i suglasnosti na izmjene tipa zgrade te je potpisivao sporazume o razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva u onim slučajevima gdje zgrada još nije bila etažirana. Grad je zaprimio više zahtjeva za otkupom nekretnina, odnosno dijelova nekretnina (stanovi, štalice, tavani, magazini) u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, te je Grad predmetne nekretnine identificirao te se pripremao dokumentaciju za raspisivanje natječaja.

Koncem 2014. Grad Rovinj-Rovigno nema podatak o površini zemljišta kojom treba raspolagati.

U rujnu 2012. Grad Rovinj-Rovigno i Republika Hrvatska zaključili su ugovor o darovanju kojim je Republika Hrvatska darovala Gradu Rovinju-Rovigno 54 872 m<sup>2</sup> zemljišta u svrhu izgradnje poduzetničke zone Gripole-Spine. Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina procijenjena je na 49.673.599,00 kn. U 2012. raspisano je šest natječaja za prodaju 17 nekretnina, a devet je prodano. Tijekom 2014. prodajom građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno ostvareno je 14.864.052,00 kn. Prodane su četiri nekretnine te je izvršeno nekoliko kompletiranja građevinskih čestica. Iako su u odnosu na preostalo turističko zemljište u vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno u tijeku sudski i upravni postupci, Grad je obračunavao trgovačkom društvu za turizam 50,0 % promjenjivog dijela koncesijske naknade za razdoblje od veljače 2011. do siječnja 2012., te 50,0 % stalnog dijela koncesijske naknade od veljače 2012. do siječnja 2014.

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



Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima 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) te se predlaže 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.

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

Koncem 2014. Grad Rovinj-Rovigno je imao 85 zaposlenika (82 u upravnim odjelima i tri dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za upravljanje imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (osam 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 sve oblike upravljanja i raspolaganja, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Na temelju odredbi Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Rovinj-Rovigno je ustrojio Službu za unutarnju reviziju. 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 za sve oblike 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 Umag-Umago

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Umag-Umago kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 83 km<sup>2</sup> i obuhvaća 23 naselja s 13 467 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 578.485.226,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 52.592.928,00 kn ili 10,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 376.572.239,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 201.912.987,00 kn.

Podaci o vrijednosti dugotrajne imovine koncem 2012., 2013. i 2014. daju se u tablici broj 31.

Tablica broj 31

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Umaga-Umago  
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)	35.444.685,00	50.884.430,00	84.439.975,00
2.	Građevinski objekti	244.595.878,00	254.654.950,00	267.260.406,00
3.	Imovina u pripremi	9.470.874,00	14.399.906,00	19.877.493,00
4.	Druga imovina	5.347.684,00	5.219.195,00	4.994.365,00
	Ukupno	294.859.121,00	325.158.481,00	376.572.239,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Umaga-Umago koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 30.299.360,00 kn ili 10,3 % te koncem 2014. za 51.413.758,00 kn ili 15,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 376.572.239,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,0 %, zemljište s 22,4 %, imovina u pripremi s 5,3 % i druga imovina s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne prostore, zgrade obrazovnih institucija, zgrade kulturnih institucija, sportske dvorane i rekreacijske objekte, infrastrukturne objekte, luke, šetnice, trgove, čekaonice i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u infrastrukturne objekte, poslovne objekte, objekte kulture, obrazovanja, dom umirovljenika, sanaciju odlagališta, plaža, te izgradnju sportskih i rekreacijskih površina.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 108.927.594,00 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 15.392.333,00 kn, što čini 14,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 32 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Umaga-Umago za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 32

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	3.551.820,00	3.318.247,00	3.801.491,00
2.	Prodaja stanova	2.250.776,00	926.206,00	2.305.357,00
3.	Najam stanova	109.697,00	135.466,00	137.265,00
4.	Prodaja zemljišta	3.325.547,00	24.731.644,00	8.243.523,00
5.	Zakup zemljišta	91.065,00	125.199,00	295.806,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	663.504,00	370.412,00	608.891,00
	Ukupno	9.992.409,00	29.607.174,00	15.392.333,00

Grad Umag-Umago je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 54.991.916,00 kn.

U tablici broj 33 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Umag-Umago.

Tablica broj 33

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Umaga-Umago 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	144	144	144
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	7 767	7 767	7 767
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	76	79	82
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	4 520	4 610	4 800
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	1 481 338	1 645 931	1 828 813

Grad Umag-Umago koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 144 poslovna prostora površine 7 767 m<sup>2</sup>, 82 stana površine 4 800 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 828 813 m<sup>2</sup>.

Grad Umag-Umago je ne temelju odredbe članka 20. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije tijekom 2012. općinskom sudu podnio prijedloge za uknjižbu svih nekretnina koje predstavljaju preostalo turističko zemljište. Općinski sud usvojio je prijedloge Grada Umag-Umago i uknjižio Grad Umag-Umago kao vlasnika predmetnih nekretnina. Postupajući po žalbama trgovačko društva i Republike Hrvatske, Županijski sud je tijekom 2013. preinačio sva rješenja općinskog suda i uspostavio prijašnje zemljišnoknjižno stanje. Grad Umag-Umago je protiv svih rješenja Županijskog suda pokrenuo reviziju pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske koja je u tijeku.

Također su u tijeku sudski sporovi za utvrđenje prava vlasništva nad nekretninama (zaštita vlasništva, obvezna prodaja nekretnina, stjecanje vlasništva dosjelošću, deklaracija vlasništva).

## 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 Grada Umaga-Umago koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 84.439.975,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 267.260.406,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 135.166.630,00 kn ili 50,6 %.

U prosincu 1993. Istarska županija, gradovi Buje-Buie, Novigrad-Cittanova i Umag-Umago, te općine Brtonigla-Verteneglio, Grožnjan-Grisignana i Oprtalj-Portole zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Buje. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području. U zemljišnim knjigama izvršena je uknjižba nekretnina u vlasništvu Grada, ali nisu sve procijenjene i evidentirane u poslovnim knjigama. Procjenu nekretnina za javne natječaje obavljaju ovlašteni procjenitelji, a procjenu drugih nekretnina obavlja nadležni upravni odjel. Daljnje uređivanje evidencija (registra i poslovnih knjiga) obavlja pregledom e-zemljišnih knjiga i e-katastra, te izvidima na terenu. Grad poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnog odnosa i evidentiranju nekretnina u poslovne knjige. Registar nekretnina je ustrojen i obuhvaća podatke o broju katastarske čestice, broju zemljišnoknjižnog uložka, nazivu katastarske općine, površini, kulturi i vrsti vlasništva i druge podatke (datum promjene čestice i vlasništva, te građevinsko naselje i napomene). Registar je objavljen na mrežnim stranicama Grada. U registru nema podataka o vrijednosti nekretnina (podaci nisu uneseni). Povezivanje registra s poslovnim knjigama (analitičkim evidencijama) je u tijeku. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Nad nekretninama Grada Umaga-Umago nije upisana hipoteka.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti sa aktivnostima utvrđivanja stvarnog stanja imovine, uz provjeru upisa vlasničkih prava u zemljišnim knjigama, rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene 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.

Nekretnine su klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni).

Grad je u 2014. donio odluku o osnivanju registra kupoprodajnih cijena i drugih podataka u svezi s raspolaganjem nekretninama kojom je propisano ustrojavanje i vođenje baze podataka kupoprodajnih cijena nekretnina te drugih podataka u svezi s raspolaganjem nekretninama.

U lipnju 2015. Grad je donio Plan raspolaganja nekretninama koji određuje ciljeve i smjernice za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Umaga-Umago od 2015. do 2017. Gradonačelnik je 2. prosinca 2015. donio prijedlog odluke o donošenju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama od 2016. do 2021., a navedeni prijedlog je usvojen 11. prosinca 2015. na gradskom vijeću.

Grad Umag-Umago je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao stanove i zemljište, ulagao u poslovne prostore i stanove, kupovao zemljište te koristio poslovne prostore drugih subjekata.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Umaga-Umago odnosno Odlukom o prodaji stanova, Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o gospodarenju nekretninama, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Odlukom o osnivanju prava služnosti na nekretninama, te Pravilnikom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Prema odlukama raspolaganje je prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, darovanje ili ustupanje, kupnja, osnivanje prava građenja i prava služnosti te davanje u zakup. U odluci je navedeno da se za ostale oblike raspolaganja nekretninama primjenjuju odgovarajuće zakonske odredbe ili drugi posebni propisi.

Za kupnju nekretnina propisano je da Grad može kupiti nekretninu ili građevinsko zemljište u vlasništvu drugih osoba za potrebe gradnje građevina, objekata javne, društvene ili gospodarske namjene, objekata komunalne infrastrukture, uređenje javnih površina, privođenja zemljišta namjeni u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom te za potrebe drugih opravdanih interesa.

Zamjena nekretnina se prema odluci provodi kad nadležno tijelo ocijeni da ja takav način raspolaganja u interesu Grada Umaga-Umago. U odnosu na provođenje postupka zamjene nekretnina u vlasništvu Grada Umaga-Umago, odgovarajuće se primjenjuju odredbe koje se odnose na prodaju nekretnina.

Za darovanje nekretnina je propisano da nadležno tijelo može donijeti odluku o darovanju nekretnine ili o ustupanju nekretnine bez naknade za korist drugih osoba, isključivo radi postizanja humanitarne svrhe ili u slučaju posebno opravdanog društvenog interesa ili interesa od osobite koristi za lokalnu zajednicu, u skladu s odredbama zakona.

Grad Umag-Umago nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

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

Grad Umag-Umago je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 144 poslovnih prostora površine 7 767 m<sup>2</sup>, 82 stana površine 4 800 m<sup>2</sup> i površinom zemljišta 1 828 813 m<sup>2</sup>. Grad ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 10.671.558,00 kn, najma stanova u iznosu 382.428,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 512.070,00 kn, prodaje stanova 5.482.339,00 kn, prodaje zemljišta 36.300.714,00 kn i od koncesija na turističko zemljište u iznosu 1.642.807,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 831.409,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 2.019.452,00 kn, nabavu stanova u iznosu 3.600.823,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 7.456.749,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 150 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave, tri poslovna prostora površine 102 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 29 poslovnih prostora površine 1 454 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanje zakupnine, a 110 poslovnih prostora površine 6 061 m<sup>2</sup> dana su drugim subjektima uz plaćanje zakupnine.

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

Koncem 2014. Grad Umag-Umago je upravljao i raspolagao s 82 stana ukupne površine 4 800 m<sup>2</sup> od kojih su 64 stana površine 3 798 m<sup>2</sup> dana u najam zaštićenim najmoprimcima, 15 stanova površine 683 m<sup>2</sup> je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, jedan stan površine 17 m<sup>2</sup> se bespravno koristi, a dva stana površine 302 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se na temelju odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Za stan koji se bespravno koristi u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika, a za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Grad Umag-Umago je raspolagao sa zemljištem površine 1 828 813 m<sup>2</sup>. Grad je koncem 2014. na temelju provedenog javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima imao aktivno šest ugovora o zakupu do prosinca 2017. za obavljanje poljoprivredne djelatnosti i drugo. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 23.173,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Grad Umag-Umago je imao 89 zaposlenika (84 u upravnim odjelima, jednog u vlastitom komunalnom pogonu i četiri dužnosnika), te šest osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Ureda Grada unutar kojeg je ustrojen odjeljak za imovinsko pravne poslove. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (šest zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Na temelju odredbi Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Umag je ustrojio unutarnju reviziju. Tijekom 2014. obavljena je revizija procesa upravljanja imovinom Grada. Dane su preporuke za daljnje poboljšanje sustavnog pristupa organizaciji upravljanja procesom planiranja i odobravanja sredstava provođenja Programa kupnje i prodaje nekretnina. Predloženo je izraditi pisane operativne procedure svih aktivnosti s pojednostavljenim obrazloženjima zakonskih odredbi, od planiranja do realizacije i izvještavanja s vremenskim slijedom i odgovornostima sudionika u procesu. Također, donijeti interni akt o mjerilima, kriterijima i prioritetima za raspodjelu financijskih sredstava za provođenje Programa raspolaganja imovinom grada. Predloženo je istražiti i sačiniti popis rizičnih objekata (legalizirani-nelegalizirani) na području Grada Umag-Umago. Sve preporuke su u postupku izvršenja.



## Grad Vodnjan-Dignano

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vodnjan-Dignano kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Grada je 102 km<sup>2</sup> i obuhvaća četiri naselja s 6 119 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 226.030.746,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.476.469,00 kn ili 0,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 178.115.550,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 47.915.196,00 kn.

U tablici broj 34 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Vodnjana-Dignano na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 34

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vodnjana-Dignano 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)	4.793.942,00	6.777.086,00	7.242.181,00
2.	Građevinski objekti	162.271.704,00	161.380.611,00	162.824.146,00
3.	Imovina u pripremi	6.908.338,00	8.983.008,00	6.610.768,00
4.	Druga imovina	677.164,00	860.588,00	1.438.455,00
	Ukupno	174.651.148,00	178.001.293,00	178.115.550,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vodnjana-Dignano koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.350.145,00 kn ili 1,9 %, a koncem 2014. veća je za 114.257,00 kn u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 178.115.550,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,4 %, zemljište sa 4,1 %, imovina u pripremi s 3,7 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, muzejske predmete te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u sakralne i sportske objekte te druge građevinske objekte za koje su radovi u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 40.896.599,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova te prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 3.007.979,00 kn, što čini 7,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 35 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Vodnjana-Dignano za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 35

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	845.250,00	1.092.255,00	635.319,00
2.	Najam stanova	34.069,00	38.665,00	28.929,00
3.	Prodaja zemljišta	3.684.578,00	3.850.379,00	2.343.731,00
4.	Zakup zemljišta	0,00	155.000,00	0,00
	Ukupno	4.563.897,00	5.136.299,00	3.007.979,00

Grad Vodnjan-Dignano je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 12.708.175,00 kn.

U tablici broj 36 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Vodnjana-Dignano.

Tablica broj 36

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Vodnjana-Dignano 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	109	109	111
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	7 540	7 540	7 955
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	80	79	79
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	4 675	4 630	4 630
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	3 395 521	3 387 224	3 381 775

Grad Vodnjan-Dignano koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 111 poslovnih prostora površine 7 955 m<sup>2</sup>, 79 stanova površine 4 630 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 3 381 775 m<sup>2</sup>. Broj poslovnih prostora u 2014. je povećan u odnosu na prethodne godine jer su u upotrebi nekretnine koje prethodnih godina nisu korištene.

## 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 Grada Vodnjana-Dignano koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.242.181,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 162.824.146,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih i poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 57.201.136,00 kn ili 35,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vodnjana-Dignano kao jedinice lokalne samouprave. Budući da Sporazumom o preuzimanju nekretnina bivše Općine Pula iz svibnja 1994. nisu riješena sva pitanja vezano za preuzimanje nekretnina, Grad Vodnjan-Dignano pribavlja suglasnost ostalih lokalnih jedinica (pravnih slijednika bivše općine Pula) za upis prava vlasništva na nekretninama na svom području. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina za koje nije procijenjena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Grad Vodnjan-Dignano nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Grad provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa vezano uz društveno vlasništvo i optantsku imovinu. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Državno odvjetništvo Republike Hrvatske je pokrenulo niz sudskih postupaka protiv Grada Vodnjana-Dignano radi utvrđivanja prava vlasništva u kojima traži priznavanje prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama koje su se na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama nalazile u šumsko gospodarskoj osnovi te je u zemljišnim knjigama upisana zabilježba zabrane raspolaganja.

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

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

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

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

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

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

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

Grad Vodnjan-Dignano je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Grad je prodavao građevinsko zemljište i građevinske objekte i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Vodnjana-Dignano odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natjecanja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta, Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i Odlukom o davanju na korištenje poslovnog prostora.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze. Odlukom je utvrđeno da gradonačelnik može bez natječaja dati određene prostore na korištenje za obavljanje djelatnosti koje se u cijelosti ili većim dijelom financiraju iz gradskog proračuna. Odlukom o davanju na korištenje poslovnog prostora utvrđeno je da se jedan poslovni prostor kojim upravlja Grad daje na korištenje udrugama bez plaćanja naknade. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanje na korištenje bez naknade. Također, Odlukom nije propisan način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore (zone, djelatnosti, početni iznos zakupnine). Početna mjesečna zakupnina utvrđuje se odlukom načelnika pri raspisivanju natječaja. U slučajevima kad se nekretnine daju na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama.

Kupnja i zamjena nekretnina obavljana je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Početna cijena utvrđena je na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupiti i zamijeniti.

Grad Vodnjan-Dignano nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

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

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

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

Grad Vodnjan-Dignano je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 111 poslovnih prostora površine 7 955 m<sup>2</sup>, 79 stanova površine 4 630 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 3 381 775 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.572.824,00 kn, najma stanova u iznosu 101.663,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 155.000,00 kn te prodaje zemljišta i građevinskih objekata u iznosu 9.878.688,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 3.202.501,00 kn i kupnju stana u iznosu 99.216,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 944 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 1 388 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, pet poslovnih prostora površine 222 m<sup>2</sup> (površina se odnosi na jedan poslovni prostor, a za preostale poslovne prostore Grad nema podataka) koriste proračunski korisnici, jedan poslovni prostor površine 20 m<sup>2</sup> koristi tijelo državne uprave (matični ured) bez plaćanja zakupnine, 21 poslovni prostor površine 703 m<sup>2</sup> koriste udruge (četiri uz plaćanje zakupnine, a 17 bez plaćanja zakupnine), 60 poslovnih prostora površine 3 484 m<sup>2</sup> dana su u zakup fizičkim i pravnim osobama uz ugovorenu zakupninu, četiri poslovna prostora površine 342 metra dana su na korištenje umjetnicima bez plaćanja zakupnine, a 14 poslovnih prostora površine 852 m<sup>2</sup> je prazno. Za davanje u zakup praznih poslovnih prostora Grad objavljuje natječaje ali nema zainteresiranih.

Koncem 2014. fizičke i pravne osobe imaju u zakupu 60 poslovnih prostora površine 3 484 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu 86.213,00 kn. Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora provedena su tijekom 2014. četiri natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup. Zaključeno je pet ugovora za koje je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu 7.800,00 kn.

Četiri poslovna prostora koriste umjetnici na temelju ugovora o upotrebi bez plaćanja naknade i bez provedenog natječaja uz obvezu plaćanja režijskih troškova. Dvadeset i jedan poslovni prostor dan je na korištenje udrugama bez provedenog natječaja od kojih četiri poslovna prostora na temelju ugovora o korištenju uz plaćanje zakupnine, a 17 poslovnih prostora bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori trgovačkim društvima u vlasništvu Grada dani su na korištenje na temelju ugovora o korištenju poslovnog prostora uz naknadu. Poslovni prostori tijelu državne uprave i proračunskim korisnicima dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. S tijelom državne uprave i pojedinim proračunskim korisnicima nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi o zakupu te nisu ugovorena međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora.

Grad je u 2012. na javnoj dražbi kupio stan površine 34,12 m<sup>2</sup> u vrijednosti 99.216,00 kn što predstavlja trećinu procijenjene vrijednosti. Javna dražba provedena je drugi put. Zaključkom je utvrđeno da navedena nekretnina predstavlja kulturno dobro od iznimnog značaja za kulturno povijesnu cjelinu starogradske jezgre na kojoj Grad ima pravo prvokupa. Prema obrazloženju Grada, nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini palače čija je obnova bila u tijeku te s njom čini funkcionalnu cjelinu. Prostor se ne koristi, a prema obrazloženju Grada planiraju se prikupiti sredstva za obnovu prijavom na natječaj za obnovu kulturne baštine. Grad je u 2013. prodao stan površine 45 m<sup>2</sup> vrijednosti 21.300 EUR. Prodaja je obavljena putem javnog natječaja, a procjenu je obavio ovlašteni procjenitelj.

Grad Vodnjan-Dignano nema cjelovite podatke o stanovima kojima raspolaže ili kojima bi trebao raspolagati. Grad je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 79 stanova od kojih su 52 stana površine 3 108 m<sup>2</sup> dana u najam zaštićenim najamoprimcima (ugovori preuzeti od bivše općine Pula), četiri stana površine 210 m<sup>2</sup> su dana u najam sa slobodno ugovorenom najamninom i 23 stana površine 1 312 m<sup>2</sup> nisu u upotrebi.

Grad nema cjelovite podatke o stanovima koji se bespravno koriste, a do konca 2014. pokrenuto je 14 postupaka za iseljenje. Od 2012. do 2014. dana su u najam četiri stana na temelju odluka gradonačelnika u skladu s odredbama Odluke o davanju stanova u najam. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu zbog nedostatka financijskih sredstava.

Grad Vodnjan-Dignano je od 2012. do konca 2014. prodavao nekretnine (građevinsko zemljišta i zgrade). Natječaji su provedeni nakon iskazanog interesa za kupnju radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Tijekom 2014. zaključeno je 25 ugovora o prodaji na temelju javnog natječaja te je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 268.796 EUR. Prodaja nekretnina obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natjecanja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Početna cijena utvrđena je na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja. Grad je od 2012. do 2014. stjecao nekretnine kupnjom, zamjenom i na temelju vansudskih nagodbi. Grad je kupovao zemljište koje u naravi predstavlja izgrađene prometnice ili je predviđena izgradnja prometnica te za potrebe uređenja sportsko rekreacijske zone. Kupnja i zamjena je obavljana na temelju odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća prema odredbama Statuta Grada. Početna cijena utvrđena je na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja. Vansudskim nagodbama postignute su niže cijene od utvrđenih procjenom. Koncem 2014. Grad raspolaže zemljištem površine 3 381 775 m<sup>2</sup>.

Grad je u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natjecanja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanje u zakup građevinskog zemljišta dao u zakup na rok od tri mjeseca građevinsko zemljište za obavljanje ugostiteljskih, sportskih i rekreacijskih djelatnosti. Ugovorena je zakupnina u iznosu 155.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže s tijelom državne uprave i proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Grada. 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. Budući da Grad ne raspolaže cjelovitim podacima o stanovima predlaže se poduzeti aktivnosti kako bi se utvrdilo stvarno stanje stanova kojima bi Grad trebao raspolagati.



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

Koncem 2014. Grad Vodnjan-Dignano je imao 34 zaposlenika (33 u upravnim odjelima i dužnosnika) i četiri zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.

Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i imovinske poslove. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri 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 sve oblike upravljanja i raspolaganja, 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 za sve oblike 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 Bale-Valle

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Bale-Valle kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Bale-Valle je 82,1 km<sup>2</sup>, a obuhvaća tri naselja s 1 127 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 42.589.759,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.728.275,00 kn ili 4,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.630.874,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.958.885,00 kn.

U tablici broj 37 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Bale-Valle koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 37

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bale-Valle na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	5.172.649,00	8.291.549,00	8.341.376,00
2.	Građevinski objekti	18.581.181,00	19.636.139,00	19.501.797,00
3.	Imovina u pripremi	5.049.736,00	5.741.737,00	7.177.307,00
4.	Druga imovina	1.212.950,00	1.136.644,00	610.394,00
	<b>Ukupno</b>	<b>30.016.516,00</b>	<b>34.806.069,00</b>	<b>35.630.874,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bale-Valle koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.789.553,00 kn ili 16,0 % te koncem 2014. za 824.805,00 kn ili 2,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.630.874,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 54,7 %, zemljište s 23,4 %, imovina u pripremi s 20,2 % i druga imovina s 1,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na projektnu dokumentaciju i izgradnju komunalne infrastrukture koja je u tijeku, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.837.428,00 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 3.637.287,00 kn, što čini 33,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 38

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	131.280,00	127.378,00	157.298,00
2.	Prodaja zemljišta	2.589.588,00	566.681,00	1.794.418,00
3.	Zakup zemljišta	1.988.880,00	1.704.110,00	1.685.571,00
	Ukupno	4.709.748,00	2.398.169,00	3.637.287,00

Općina Bale-Valle je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 10.745.204,00 kn.

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

Tablica broj 39

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta  
Općine Bale-Valle 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 <sup>2</sup>	1 420	1 420	1 420
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	150	150	150
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	2 593 742	2 592 338	2 588 032

Općina Bale-Valle koncem 2014. upravlja i raspolaže s 22 poslovna prostora površine 1 420 m<sup>2</sup>, tri stana površine 150 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 2 588 032 m<sup>2</sup>. Vrijednost stanova, dijela poslovnih prostora i zemljišta koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Koncem 2014. u tijeku je deset sudskih sporova ukupne vrijednosti 517.909.473,00 kn. Sporovi se vode s fizičkim osobama, pravnim osobama i Republikom Hrvatskom radi utvrđivanja prava vlasništva, predaje u posjed i razvrgnuća suvlasničke zajednice.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Bale-Valle koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.341.376,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.501.797,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 9.017.584,00 kn ili 46,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bale-Valle kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine sa susjednim općinama te na dio nekretnina i zemljišta za koje su nakon konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno poslovnih prostora, zemljišta, cesta i javnih površina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Bale-Valle nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju dijela imovine u poslovnim knjigama su u tijeku. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Općina je ustrojila registar nekretnina u vlasništvu koji sadrži 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 titulara vlasništva). Registar ne sadrži podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretnine, teretima na nekretninama i vrijednost nekretnina. 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.

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

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Bale-Valle odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama, Odlukom o načinu i uvjetima provođenja natječaja za prodaju nekretnina unutar naselja, Odlukom o povlaštenom plaćanju kupljenih nekretnina-okućnica, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima i postupku ostvarivanja prava na sufinanciranje naknade za pravo gradnje i Odlukom o davanju na upravljanje te privremeno korištenje poslovnih prostora. Odlukom nije uredila kriterije i mjerila za davanje stanova u najam.

Odlukom o načinu i uvjetima provođenja natječaja za prodaju nekretnina unutar naselja utvrđen je način i uvjeti stjecanja nekretnina te raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine. Općina imovinom u svom vlasništvu raspolaže putem javnog natječaja.

Općina Bale-Valle nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Bale-Valle je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 1 420 m<sup>2</sup>, tri stana površine 150 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 2 588 032 m<sup>2</sup>.

Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 415.956,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 5.378.561,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.950.687,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (zamjenu) zemljišta u iznosu 587.683,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora dva poslovna prostora površine 420 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 20 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 40 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 110 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine i 16 poslovnih prostora površine 830 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Općina Bale-Valle je u 2014. i ranijim godinama dala u zakup 16 poslovnih prostora ukupne površine 830 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 17.163,00 kn prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Bale-Valle je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 150 m<sup>2</sup> od kojih se dva bespravno koriste a jedan je prazan (neuvjetan). Za stanove koji se bespravno koriste tijekom 2014. nisu poduzimane aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova.

Općina Bale-Valle je od 2012. do konca 2014. prodala građevinsko zemljište i zgrade ukupne vrijednosti 4.950.687,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječajâ prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o gospodarenju nekretninama i Odluke o načinu i uvjetima provođenja natječajâ za prodaju nekretnina unutar naselja. Početna prodajna cijena nekretnina utvrđena je odlukom o načinu i uvjetima provođenja natječajâ za prodaju nekretnina unutar naselja (proširenja okućnica) a u drugim slučajevima procjenom ovlaštenoga procjenitelja. U istom razdoblju Općina je kupila zemljište za 587.683,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je radi uređenja komunalne infrastrukture (izgradnja nerazvrstanih cesta).

Koncem 2014. Općina Bale-Valle je raspolagala sa zemljištem površine 2 588 032 m<sup>2</sup>. U građevinskom području nalazi se 648 600 m<sup>2</sup> zemljišta (od čega je izgrađeno 327 400 m<sup>2</sup>, a neizgrađeno 321 200 m<sup>2</sup>).

Općina je u 2008. na temelju provedenog javnog natječajâ prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na rok od 50 godina nekretnine (zemljište) ukupne površine 1 351 907 m<sup>2</sup> za obavljanje turističke djelatnosti. Od toga za turističke namjene prema prostornom planu predviđena je površina 200 000 m<sup>2</sup>. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 241.165 EUR. Zakupoprimatelj je preuzeo obvezu obaviti ulaganja u iznosu 10.000.000,00 kn u skladu s programskom studijom razvitka i prostornim planom Općine.

Državni ured za reviziju predlaže u slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječajâ u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

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



## Općina Barban

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Barban kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina općine Barban je 92 km<sup>2</sup> i obuhvaća 23 naselja s 2 721 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 27.173.703,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.480.574,00 kn ili 14,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.644.212,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.529.491,00 kn.

U tablici broj 40 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Barban koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 40

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Barban 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)	705.901,00	705.901,00	705.901,00
2.	Građevinski objekti	8.953.487,00	8.985.176,00	9.209.730,00
3.	Imovina u pripremi	4.510.361,00	8.359.756,00	11.527.875,00
4.	Druga imovina	186.094,00	168.287,00	200.706,00
	Ukupno	14.355.843,00	18.219.120,00	21.644.212,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Barban koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.863.277,00 kn ili 26,9 % te koncem 2014. za 3.425.092,00 kn ili 18,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.644.212,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 53,3 %, građevinski objekti sa 42,5 %, zemljište s 3,3 % i druga imovina s 0,9 %. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi se odnosi na izgradnju poduzetničke zone i nerazvrstanih cesta, vatrogasnog doma i drugo. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.175.150,00 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 559.365,00 kn, što čini 6,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 41

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	197.795,00	399.134,00	338.782,00
2.	Najam stanova	0,00	0,00	10.000,00
3.	Prodaja zemljišta	789.988,00	15.950,00	210.583,00
	Ukupno	987.783,00	415.084,00	559.365,00

Općina Barban je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.962.232,00 kn.

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 Barban.

Tablica broj 42

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	25	25	25
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 828	3 828	3 828
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	69	69	69
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	113 486	90 669	78 986

Općina Barban koncem 2014. upravlja i raspolaže s 25 poslovnih prostora površine 3 828 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 69 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 78 986 m<sup>2</sup>. Općina nema cjelovite podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže. Vrijednost stana i dijela poslovnih prostora koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Barban koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 705.901,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.209.730,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.002.773,00kn ili 21,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Barban kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Pula (koja do vremena obavljanja revizije nije završena). U poslovnim knjigama nije evidentiran jedan stan te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina. Prema obrazloženju Općine u tijeku je postupak procjene neevidentirane imovine. Nakon provedenog postupka procjene ažurirat će se podaci u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Barban nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su u tijeku. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

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

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

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

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

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

Općina je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore uz obvezu uređenja i stan u najam. Općina je prodavala građevinsko zemljište.

Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati, davati u zakup i najam te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa.

Općina Barban nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Barban je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 25 poslovnih prostora površine 3 828 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 69 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 78 986 m<sup>2</sup>. Općina nema cjelovite podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 935.711,00 kn, najma stana u iznosu 10.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.016.521,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora deset poslovnih prostora površine 2 013 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 250 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 48 m<sup>2</sup> koristi Turistička zajednica bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 752 m<sup>2</sup> koriste udruge uz ugovorenu obvezu uređenja poslovnih prostora i jedanaest poslovnih prostora površine 765 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Općina je od 2007. do 2013. putem javnog natječaja dala u zakup jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 765 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 25.656,00 kn.

Poslovni prostor proračunskom korisniku dan je na korištenje bez plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Nakon provedenih natječaja Općina je u 2006. dala u zakup dva poslovna prostora površine 752 m<sup>2</sup> udrugama uz ugovorenu obvezu uređenja.

Prvi ugovor o zakupu je zaključen s Centrom za pomoć i njegu za potrebe smještaja doma za oporavak starih, bolesnih i nepokretnih. Ugovorom je utvrđeno kako je korisnik poslovnog prostora u obvezi poduzeti potrebne zahvate na zgradi i stvoriti smještaj doma. Korisnik prostora se obvezao investirati 240.000 EUR u nekretninu tijekom razdoblja korištenja objekta od 20 godina. Drugi ugovor o zakupu zaključen je s humanitarnom udrugom za potrebe smještaja udomiteljske obitelji. Korisnik se obvezao urediti i održavati zgradu u funkcionalnom stanju te sagraditi dodatni prostor površine 50 m<sup>2</sup> za potrebe mjesnog odbora, u najmanjem iznosu 800.000,00 kn, u roku 20 godina. Općina ne vodi evidenciju ulaganja u poslovne prostore te nema podatak o ukupno uloženim sredstvima od strane korisnika poslovnih prostora koncem 2014.

Koncem 2014. Općina Barban je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 69 m<sup>2</sup>. Općina je 2010. dala stan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom u iznosu 1.000,00 kn mjesečno.

Koncem 2014. Općina Barban je raspolagala sa 78 986 m<sup>2</sup> zemljišta. Od 2012. do konca 2014. prodala je građevinsko zemljište u iznosu 1.016.521,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Početne cijene utvrđivalo je općinsko vijeće na temelju postignutih cijena na prethodno provedenim natječajima.

Općina je s trgovačkim društvom za obavljanje energetske djelatnosti u travnju 2013. zaključila ugovor o zakupu zemljišta površine 11 421 m<sup>2</sup> koje će se koristiti za montažu foto naponske sunčane elektrane. Trajanje ugovora je 25 godina. Ugovorena je godišnja zakupnina 34.219,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Općine. Predlaže se pratiti ulaganja u poslovne prostore od strane korisnika prostora prema zaključenim ugovorima. Nadalje 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. Pri raspolaganju nekretninama predlaže se sačiniti procjenu vrijednosti nekretnina u skladu s propisima.

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

Koncem 2014. Općina Barban je imala sedam zaposlenika (dva u upravnim odjelima i pet u vlastitom pogonu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Brtonigla-Verteneglio

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Brtonigla-Verteneglio kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 32 km<sup>2</sup> i obuhvaća pet naselja s 1 626 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 133.781.181,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 289.560,00 kn ili 0,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 124.786.131,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.995.050,00 kn.

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

Tablica broj 43

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brtonigla-Verteneglio na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	70.712.336,00	70.627.177,00	70.922.143,00
2.	Građevinski objekti	41.749.532,00	45.038.075,00	44.150.027,00
3.	Imovina u pripremi	1.879.366,00	1.879.366,00	1.879.366,00
4.	Druga imovina	7.043.429,00	7.548.543,00	7.834.595,00
	Ukupno	121.384.663,00	125.093.161,00	124.786.131,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brtonigla-Verteneglio koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.708.498,00 kn ili 3,1 %, a koncem 2014. je manja za 307.030,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 124.786.131,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 56,8 %, građevinski objekti 35,4 %, druga imovina sa 6,3 % i imovina u pripremi s 1,5 %. Vrijednost zemljišta se odnosi na građevinsko zemljište u iznosu 70.907.643,00 kn, poljoprivredno u iznosu 7.000,00 kn, te drugo u iznosu 7.500,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, sportske objekte, zgrade kulturnih, znanstvenih i obrazovnih ustanova i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na investicijsko održavanje kapitalnih objekata, proširenje groblja, geodetske elaborate i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.815.061,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.938.015,00 kn, što čini 24,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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



Tablica broj 44

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem općine Brtonigla-Verteneglioza 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	392.604,00	385.954,00	424.470,00
2.	Prodaja stanova	75.005,00	115.784,00	1.174.378,00
3.	Najam stanova	12.299,00	5.695,00	6.532,00
4.	Prodaja zemljišta	1.972.225,00	2.436.961,00	1.297.600,00
5.	Zakup zemljišta	13.876,00	50.018,00	35.035,00
	Ukupno	2.466.009,00	2.994.412,00	2.938.015,00

Općina Brtonigla-Verteneglio je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 8.398.436,00 kn.

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

Tablica broj 45

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	25	25	25
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 628	2 628	2 628
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	6	5
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	454	355	293

Općina Brtonigla-Verteneglio koncem 2014. upravlja i raspolaže s 25 poslovnih prostora površine 2 628 m<sup>2</sup> i pet stanova površine 293 m<sup>2</sup>. Općina ne raspolaže cjelovitim podacima o površini zemljišta.

Upisano je ovršno pravo zaloge na katastarskim česticama broj 1936/51 i 1944/296 katastarska općina Brtonigla u korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija u iznosu 1.877.052,00 kn uvećano za zakonsku zateznu kamatu na temelju Rješenja iz prosinca 2009. za dug komunalnog društva u vlasništvu Općine.

Tijekom 2014. Državno odvjetništvo Republike Hrvatske je pokrenulo niz zahtjeva za mirno rješavanje spora (deset je u toku) kao i tužbi (pet je u toku) radi uknjižbe nekretnina u korist Republike Hrvatske, za nekretnine koje su se na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine 41/90) 16. listopada 1990. nalazile u šumsko gospodarskoj osnovi.

Republika Hrvatska se tijekom 2013. i 2014. uknjižila na veći dio nerazvrstanih cesta na području Općine Brtonigla-Verteneglio, uključujući i ulice i trgove u naseljima. Prethodnih godina Općina je zaključila ugovore o zakupu navedenih javnih površina (u vrijeme zaključenja ugovora bila je upisana kao vlasnik).

Zbog nedostatka financijskih sredstava Općina nije pokrenula postupak uknjižbe na temelju odredbi Zakona o cestama. (izrada geodetskih elaborata postojećeg stanja cesta, ovjera u katastru i upis u zemljišnim knjigama).

Na području Općine se nalazi znatan broj nekretnina koje su upisane u vlasništvu Općine, ali je za njih pokrenut postupak za naknadu odnosno povrat oduzete imovine sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Navedeni postupci predugo traju, odnosno postoje postupci od 1997., koji još uvijek nisu pravomoćno okončani. Na takvim nekretninama su upisane i zabilježbe privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina, što onemogućava gospodarenje tim nekretninama. Primjerice, na području Fratarske šuma i jednog manjeg dijela koji obuhvaća Kamp Umag (na području Općine Brtonigla-Verteneglio), na kojem se vodi više sporova između Župe Dajla, Porečko pulske biskupije, trgovačkog društva i Općine. Na tri katastarske čestice (1936/21, 1936/16, 1937/2 katastarska općina Brtonigla) je upisana privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina u postupku pokrenutom od Župe Dajla za naknadu odnosno povrat oduzete imovine sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (na temelju Rješenja o privremenoj mjeri od 16. prosinca 2003.). Prema zadnjem očitovanju Ureda državne uprave u Istarskoj županiji od 26. ožujka 2015. navedeni postupak još uvijek nije pravomoćno okončan.

U lipnju 2014. Općina Brtonigla-Verteneglio je pokrenula izvanrednu reviziju protiv pravne osobe za turizam i Hrvatskog fonda za privatizaciju za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu (turistički kamp) koje nije bilo uključeno u popis društvenog kapitala u postupku pretvorbe pravnih osoba u ranijem društvenom 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 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 Brtonigla-Verteneglio koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 70.922.143,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 44.150.027,00 kn.

Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 14.772.707,00 kn ili 33,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Brtonigla-Verteneglio kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Buje te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Brtonigla-Verteneglio nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Koncem 2014. Općina Brtonigla-Verteneglio nema cjelovite podatke o površini zemljišta kojim raspolaže, te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

Općina Brtonigla-Verteneglio je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovni prostor bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala građevinsko zemljište i kupovala poslovne prostore i zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima lokalne jedinice odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama, Odlukom o troškovima prodaje nekretnina, Odlukom o uvjetima i kriterijima za kupnju stanova, neizgrađenog građevinskog zemljišta za gradnju obiteljskih kuća i izgrađenih obiteljskih kuća u sklopu realizacije Programa zadovoljavanja stambenih potreba građana Općine Brtonigla-Verteneglio povoljnijim uvjetima, Pravilnikom o utvrđivanju prometne vrijednosti nekretnine, Odlukom o zakupu poslovnih prostora i Odlukom o izmjenama i dopunama Pravilnika o naknadama za privremeno zauzimanje i korištenje građevinskog zemljišta u Općini Brtonigla-Verteneglio.

Prema odlukama Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje prava građenja, dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, zamjenu, osnivanje založnog prava i prava služnosti te razvrstavanje suvlasničke zajednice.

Odlukama nije uredila darovanje i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Za prodaju nekretnina propisano je da se natječaj za prodaju nekretnina može provesti usmenim javnim nadmetanjem i prikupljanjem pisanih ponuda. Zakup i najam nekretnina se prema odluci provode putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom.

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

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

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 Brtonigla-Verteneglio je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 25 poslovnih prostora površine 2 628 m<sup>2</sup> i pet stanova površine 293 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.203.028,00 kn, najma stanova u iznosu 24.526,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 98.929,00 kn, prodaje stanova u iznosu 1.365.167,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.706.786,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora u iznosu 864.212,00 kn i nabavu zemljišta u iznosu 1.385.074,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 712 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 102 m<sup>2</sup> koriste subjekti u vlasništvu Općine, jedan poslovni prostor površine 45 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine, 17 poslovnih prostora površine 1 704 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 65 m<sup>2</sup> su prazna.

Poslovni prostor površine 45 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine koristi udruga. Režijske troškove plaća udruga. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori dani su u zakup drugim subjektima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine. U zakupu je uz plaćanje zakupnine 2012. bilo 14 poslovnih prostora ukupne površine 1 764 m<sup>2</sup>, 2013. je bilo 16 poslovnih prostora površine 1 686 m<sup>2</sup>, te 2014. je bilo 17 poslovnih prostora površine 1 704 m<sup>2</sup>. U 2012. prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 392.604,00 kn, 2013. u iznosu 385.954,00 kn, te 2014. u iznosu 424.470,00 kn. Općina je u rujnu 2014. raspisala natječaj za davanje u zakup tri poslovna površine. Zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 17 m<sup>2</sup> za godišnju zakupninu 1.800 EUR.

Koncem 2014. Općina Brtonigla-Verteneglio je upravljala i raspolagala s pet stanova površine 293 m<sup>2</sup>, od kojih su četiri stana površine 214 m<sup>2</sup> dana u najam po tržišnim uvjetima, a jedan stan površine 79 m<sup>2</sup> se bespravno koristi.

Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se na temelju odredbi Zakona o najmu stanova. Za stan koji se bespravno koristi Općina nije poduzimala aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika.

Općina Brtonigla-Verteneglio je koncem 2014. raspisala natječaj za davanje u najam stana površine 61 m<sup>2</sup> uz početnu cijenu 220,52 EUR mjesečno. Prema odluci o odabiru najpovoljnije ponude, stan je dan u najam za 230,00 EUR mjesečno.

Općina je koncem 2014. dala u zakup 4 462 m<sup>2</sup> zemljišta na temelju provedenih javnih natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 4.109 EUR.

Za potrebe dogradnje dječjeg vrtića, izgradnju parkirališta, mjesnog groblja, sportske dvorane, te za potrebe komunalno-servisne zone Općina Brtonigla-Verteneglio je od Republike Hrvatske zatražila darovanje zemljišta.

U studenome 2012. zaključen je ugovor o darovanju između Općine i Republike Hrvatske kojim Republika Hrvatska daruje zemljište površine 4 890 m<sup>2</sup> Općini za rekonstrukciju nerazvrstane ceste. Vrijednost darovane nekretnine iznosi 146.700,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Brtonigla-Verteneglio je imala 14 zaposlenih (devet u upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu i jednog dužnosnika). 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 Cerovlje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Cerovlje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 106 km<sup>2</sup> i obuhvaća 15 naselja s 1 677 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 34.557.162,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.986.879,00 kn ili 9,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.119.859,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.437.303,00 kn.

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

Tablica broj 46

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cerovlje 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)	463.094,00	463.094,00	463.094,00
2.	Druga imovina	24.479.914,00	26.051.520,00	28.656.765,00
	Ukupno	24.943.008,00	26.514.614,00	29.119.859,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cerovlje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.571.606,00 kn ili 6,3 %, a koncem 2014. veća je za 2.605.245,00 kn ili 9,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.119.859,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. druga imovina sudjeluje s 98,4 % i zemljište s 1,6 %. Vrijednost druge imovine najvećim se dijelom odnosi na ulaganja u građevinske objekte (28.395.697,00 kn), te na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.288.615,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 505.035,00 kn, što čini 6,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 47 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Cerovlje za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	11.847,00	41.098,00	31.332,00
2.	Prodaja zemljišta	109.645,00	256.730,00	473.703,00
	Ukupno	121.492,00	297.828,00	505.035,00

Općina Cerovlje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 924.355,00 kn.

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

Tablica broj 48

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 751	1 751	1 862
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	164 529	157 069	154 648

Općina Cerovlje koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora površine 1 862 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 154 648 m<sup>2</sup>. Podatak o površini zemljišta preuzet je iz Geografskog informacijskog sustava. Općina nema stanova u svom vlasništvu.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Cerovlje koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 463.094,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta odnosi se na zemljište kupljeno nakon konstituiranja Općine Cerovlje kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama Općine nije evidentiran niti jedan građevinski objekt, a ulaganja u građevinske objekte evidentirana su kao ulaganja u tuđu imovinu (u okviru druge imovine). Iz navedenog je vidljivo da Općina Cerovlje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Općina nije procjenjivala imovinu u svrhu evidentiranja, osim za potrebe kupoprodaje. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se prema potrebi. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Cerovlje je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine ali nisu osigurani svi propisani podaci te je otežana usporedba analitičke i sintetičke evidencije. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Cerovlje nije ustrojila registar imovine. Općina je u 2015. započela sa ustrojem evidencije nekretnina. Pribavljeni su podaci o nekretninama koje su u vlasništvu Općine (vlasnički i posjedovni listovi), te o nekretninama za koje bi mogle pripasti Općini (ošasna imovina, društveno vlasništvo). Općina koristi Geografski informacijski sustav koji je usklađen s prostornim planom uređenja Općine.

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

Općina vodi dva sudska spora vezana za utvrđivanje vlasništva nad nekretninama od kojih jedan s Republikom Hrvatskom i jedan s fizičkim osobama.

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

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

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

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

Općina Cerovlje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Cerovlje odnosno Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisani su uvjeti i postupci davanja poslovnog prostora u zakup, visina zakupnine, te ostala pitanja vezana uz raspolaganje poslovnim prostorima.

Odlukom je utvrđeno da načelnik može određene prostore u vlasništvu Općine dati na uporabu pravnim osobama kojima je Općina vlasnik ili pretežiti vlasnik, ustanovama, neprofitnim organizacijama i udrugama od javnog interesa na temelju zaključka. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske i proračunskim korisnicima Općine, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade. Općina je bez naknade davala na korištenje prostorije društvenih domova stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja). U slučajevima kad se nekretnine daju na korištenje, bez provedenog javnog natječaja i bez naknade, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama.

Općina Cerovlje nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Grada Pazina koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada Pazina.

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 Cerovlje te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Državni ured za reviziju predlaže donijeti akt kojim bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Cerovlje je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 1 862 m<sup>2</sup> i 154 648 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 84.277,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 840.078,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora jedanaest poslovnih prostora površine 1 449 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 196 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 43 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 174 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Poslovni prostori koje Općina Cerovlje koristi za svoje potrebe odnose se na prostor površine 79 m<sup>2</sup> u kojem je smještena općinska uprava, a drugi prostori površine 1 370 m<sup>2</sup> odnose se na društvene domove i stare škole koji se koriste za sastanke mjesnih odbora, okupljanje mještana i slično.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine dana su 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 174 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.492,00 kn.

Poslovni prostori trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske i proračunskom korisniku Općine (odluka vijeća o dodjeli prostora na korištenje) dani su na korištenje plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. S trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske i proračunskim korisnikom nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi o zakupu te nisu ugovorena međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora.

Općina Cerovlje je od 2012. do konca 2014. prodala građevinsko zemljište ukupne površine 10 452 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine. Početnu cijenu utvrdio je sudski vještak. Koncem 2014. Općina Cerovlje je raspolagala sa 154 648 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom i trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Općine. Nadalje predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Koncem 2014. Općina Cerovlje je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika) i jednu osobu 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 Fažana-Fasana

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Fažana-Fasana kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina općine Fažana-Fasana je 13 km<sup>2</sup>, a obuhvaća dva naselja s 3 635 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 125.463.143,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.912.841,00 kn ili 5,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 105.133.775,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 20.329.368,00 kn.

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

Tablica broj 49

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Fažana-Fasana 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)	4.201.842,00	4.665.745,00	4.909.749,00
2.	Građevinski objekti	77.177.291,00	78.685.505,00	78.950.276,00
3.	Imovina u pripremi	2.284.394,00	10.093.731,00	15.559.645,00
4.	Druga imovina	4.803.304,00	5.288.709,00	5.714.105,00
	Ukupno	88.466.831,00	98.733.690,00	105.133.775,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Fažana-Fasana koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.266.859,00 kn ili 11,6 % te koncem 2014. za 6.400.085,00 kn ili 6,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 105.133.775,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 75,1 %, zemljište sa 4,7 %, imovina u pripremi sa 14,8 % i druga imovina s 5,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju novog mjesnog groblja i uređenje poduzetničke zone koji su u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 34.533.226,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 11.550.699,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 50 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Fažana-Fasana za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 50

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.207.880,00	1.369.841,00	1.796.150,00
2.	Prodaja stanova	43.423,00	1.544.486,00	119.195,00
3.	Najam stanova	9.653,00	9.344,00	8.249,00
4.	Prodaja zemljišta	12.231.884,00	5.758.554,00	7.345.142,00
5.	Zakup zemljišta	2.027.431,00	2.267.889,00	2.281.963,00
	Ukupno	15.520.271,00	10.950.114,00	11.550.699,00

Općina Fažana-Fasana je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 38.021.084,00 kn.

U tablici broj 51 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Fažana-Fasana.

Tablica broj 51

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	32	33	41
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 181	3 220	3 865
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	10	10	10
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	487	487	487
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	1 150 458	1 149 186	1 189 074

Općina Fažana-Fasana koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 41 poslovnim prostorom površine 3 865 m<sup>2</sup>, deset stanova površine 487 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 189 074 m<sup>2</sup>. Vrijednost dijela stanova, poslovnih prostora i zemljišta koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Koncem 2014. vezano za nekretnine u vlasništvu Općine Fažana-Fasana u tijeku su 22 sudska postupka ukupne vrijednosti 7.703.137,00 kn. Sporovi se vode s fizičkim osobama, pravnim osobama i Republikom Hrvatskom radi utvrđivanja prava vlasništva, predaje u posjed, isplate ulaganja i razvrgnuća suvlasničke zajednice.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Fažana-Fasana koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.909.749,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 78.950.276,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 20.001.102,00 kn ili 25,3 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na novonabavljene nekretnine od konstituiranja Općine Fažana-Fasana kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih objekata te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, cesta i javnih površina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Fažana-Fasana nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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



Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Općina je ustrojila registar nekretnina u vlasništvu koji sadrži broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, kulturu, vrstu vlasništva na nekretnini i titulara vlasništva. Registar ne sadrži podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, teretima na nekretninama i vrijednost nekretnina. 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.

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

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

## - Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Fažana-Fasana odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Kupnja nekretnina i davanje poslovnih prostora na korištenje bez naknade obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnice. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati odnosno davati na korištenje bez naknade.

Općina Fažana-Fasana nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Istarske županije.

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

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 Fažana-Fasana je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 41 poslovnim prostorom površine 3 865 m<sup>2</sup>, deset stanova površine 487 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 1 189 074 m<sup>2</sup>. Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.373.871,00 kn, najma stanova u iznosu 27.246,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 6.577.283,00 kn, prodaje stanova (zgrada) u iznosu 1.707.104,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 25.335.580,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 818.839,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 675 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 431 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 662 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine deset m<sup>2</sup> koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 478 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 24 poslovna prostora površine 1 546 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 63 m<sup>2</sup> je prazno (dana su u zakup u 2015.).

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općina je dala u zakup 24 poslovna prostora ukupne površine 1 546 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 115.554,00 kn.

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje i praznih) dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Osam poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez provođenja natječaja i bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori proračunskom korisniku Općine i tijelu državne uprave i dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s proračunskim korisnikom i tijelom državne uprave nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Općina Fažana-Fasana je u 2013. prodala tri stambena objekta (zgrade) u vlasništvu, a prodaja je obavljena u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Dva su objekta prodana na temelju provedenih natječaja o prodaji nekretnina, dok je jedan objekt otuđen na temelju sudskog rješenja kojim se razvrgava suvlasnička zajednica.

Koncem 2014. Općina Fažana-Fasana je upravljala i raspolagala s deset stanova ukupne površine 487 m<sup>2</sup> od kojih je devet stanova površine 453 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima a jedan stan površine 34 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Ugovori o najmu su zaključeni ranijih godina. Za stan koji je izvan upotrebe u 2014. je zatražena ponuda za rekonstrukciju. Druge aktivnosti u cilju stavljanja u upotrebu stana nisu poduzimane.

Općina Fažana-Fasana je od 2012. do konca 2014. prodala 22 građevinska zemljišta ukupne površine 11 706 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 23.942.036,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila 12 građevinskih zemljišta ukupne površine 1 939 m<sup>2</sup>. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 818.839,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje mjesnog groblja, uređenja prometne infrastrukture na temelju odluke općinske načelnice u skladu s odredbama Statuta Općine, a cijene su utvrđene na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja.

Koncem 2014. Općina Fažana-Fasana je raspolagala sa 1 189 074 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa zemljišta u iznosu 6.577.283,00 kn. Prihodi su ostvareni na temelju dva ugovora (jedan iz 1997. i jedan iz 2014.) Na temelju ugovora iz 1997. zemljište je dano u zakup u turističke svrhe 437 994 m<sup>2</sup>. Ugovorena je zakupnina 150.000,- DEM. Dodatkom ugovora od 2014. ugovorena je zakupnina u iznosu 300.000 EUR godišnje. Ugovor o zakupu je na temelju odluke tadašnjeg poglavarstva općine Vodnjan-Dignano (u čijem sastavu je 1997. bila općina Fažana) zaključen na rok od 35 godina. Općina je u 2014. dala u zakup 363 m<sup>2</sup> zemljišta na rok od jedne godine. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 2,5 kn/m<sup>2</sup>.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom i tijelom državne uprave ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Općine. Također pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

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

Koncem 2014. Općina Fažana-Fasana je imala 13 zaposlenika (12 u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika), te jednu osobu 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 Funtana-Fontane

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Funtana-Fontane kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 7,9 km<sup>2</sup>, a obuhvaća jedno naselje s 907 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 30.636.582,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.100.562,00 kn ili 30,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.035.152,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.601.430,00 kn.

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

Tablica broj 52

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Funtana-Fontane 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)	1.051.141,00	1.102.008,00	1.150.743,00
2.	Građevinski objekti	4.806.182,00	4.588.367,00	7.320.942,00
3.	Imovina u pripremi	810.645,00	2.192.056,00	8.308.091,00
4.	Druga imovina	1.152.052,00	1.309.558,00	1.255.376,00
	Ukupno	7.820.020,00	9.191.989,00	18.035.152,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Funtana-Fontane koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.371.969,00 kn ili 17,5 %, a koncem 2014. veća je za 8.843.163,00 kn ili 96,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.035.152,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 46,1 %, građevinski objekti sa 40,6 %, druga imovina sa 6,9 % i zemljište sa 6,4 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u izgradnju predškolske ustanove i projekte. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne i stambene objekte, infrastrukturne objekte, te druge građevinske objekte, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 19.674.120,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.228.948,00 kn, što čini 6,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 53 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja zemljištem Općine Funtana-Fontane za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 53

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja  
zemljištem Općine Funtana-Fontane za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja zemljišta	940.808,00	4.531,00	1.228.948,00
2.	Zakup zemljišta	629.302,00	0,00	0,00
	Ukupno	1.570.110,00	4.531,00	1.228.948,00

Općina Funtana-Fontane je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 2.803.589,00 kn.

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

Tablica broj 54

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta  
Općine Funtana-Fontane 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 <sup>2</sup>	626	626	626
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	0	0	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	0	0	45
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	962 757

Općina Funtana-Fontane koncem 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 626 m<sup>2</sup>, stanom površine 45 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 962 757 m<sup>2</sup>. Općina nema podataka o površini zemljišta koncem 2012. i 2013.

## 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 Funtana-Fontane koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.150.743,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih i stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.320.942,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih i stambenih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 389.583,00 kn ili 5,3 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Funtana-Fontane kao jedinice lokalne samouprave i na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine s Općinom Vrsar. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a čija vrijednost nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Funtana-Fontane nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se prema potrebi (za potrebe kupoprodaje nekretnina, izrade projekata). Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina vodi četiri sudska spora fizičkim osobama za utvrđivanje vlasništva na nekretninama i jedan spor s Republikom Hrvatskom za razvrgnuće suvlasničke zajednica.

Republika Hrvatska je Općini Funtana-Fontane na temelju ugovora o darovanju iz svibnja 2012. darovala zemljište površine 415,5 m<sup>2</sup> procijenjene vrijednosti 408.894,00 kn u svrhu izgradnje dječjeg vrtića. Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u 2011. dostavila zahtjev za darovanje nekretnina za izgradnju poduzetničke zone, te u 2013. zahtjev za darovanje nekretnina za izgradnju prometnice, kružnog raskrižja i parkirališta. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) zahtjevi nisu riješeni.

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



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

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

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

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

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

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

Općina Funtana-Fontane je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade i građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala građevinsko zemljište, kupila stan i ulagala u izgradnju poslovnog prostora (predškolska ustanova).

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Funtana-Fontane odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora, Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine i Pravilnikom o davanju u zakup zemljišta u vlasništvu Općine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine utvrđena je nadležnost, uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Općine a obuhvaćaju kupnju i zamjenu nekretnina, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati. Za kupnju zemljišta nisu donesene odluke načelnika kako je propisano odredbama Statuta. Kupoprodajna cijena je utvrđena na temelju procjene ovlaštenoga procjenitelja, te su zaključeni ugovori. Aktima nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina Funtana-Fontane nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Funtana-Fontane je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 626 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 45 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 962 757 m<sup>2</sup>.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 629.302,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.174.287,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (izgradnja) poslovnog prostora u iznosu 7.427.914,00 kn, nabavu (kupnja) stana u iznosu 335.376,00 kn i nabavu (kupnja) građevinskog zemljišta u iznosu 99.602,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora jedan poslovni prostor površine 46 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva prostora površine 162 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan prostor površine 54 m<sup>2</sup> koristi ambulanta primarne zdravstvene zaštite bez plaćanja zakupnine, jedan prostor površine 314 m<sup>2</sup> je izvan uporabe (zgrada stare škole koja se tijekom 2015. planira urediti za potrebe općinske uprave), a za jedan prostor površine 50 m<sup>2</sup> se vodi sudski spor.

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

Općina Funtana-Fontane je od 2012. do 2014. u nabavu poslovnog prostora površine 718 m<sup>2</sup> (izgradnja) za predškolsku ustanovu uložila 7.427.914,00 kn. Koncem 2014. vrijednost je iskazana u okviru imovine u pripremi. Ugovor o zakupu zaključen je u 2015. s predškolskom ustanovom bez plaćanja zakupnine.

Općina Funtana-Fontane koncem 2014. raspolaže stanom površine 45 m<sup>2</sup>. Stan je kupljen na temelju odluke općinskog vijeća u 2014. iz programa poticane stanogradnje, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 335.376,00 kn. Stan je kupljen u svrhu stambenog zbrinjavanja osobe koja je živjela u prostorima stare škole čija se obnova planira u 2015. Stan je dan u najam tijekom 2015.

Općina Funtana-Fontane je tijekom 2014. prodala zemljište površine 2 505 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 1.228.948,00 kn.

Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Početnu cijenu utvrdio je ovlašteni procjenitelj. U 2014. Općina je kupila zemljište površine 281 m<sup>2</sup>, a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 48.735,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje cesta i rotora. Za kupnju zemljišta nisu donesene odluke načelnika.

Općina Funtana-Fontane je u 2012. ostvarila prihode od zakupa zemljišta u kampu u iznosu 629.302,00 kn na temelju ugovora iz 2006. i kasnijim dodacima ugovoru zaključenih s trgovačkim društvom koje se bavi turističkom djelatnošću. Ugovor je bio na snazi do konca 2012.

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

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

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

## Općina Gračišće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Gračišće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 61 km<sup>2</sup>, a obuhvaća sedam naselja s 1 419 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 35.443.440,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 311.093,00 kn ili 0,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 34.474.756,00kn i financijsku imovinu u iznosu 968.684,00 kn.

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

Tablica broj 55

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gračišće 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)	528.740,00	528.740,00	530.906,00
2.	Građevinski objekti	27.060.985,00	30.449.663,00	31.087.270,00
3.	Imovina u pripremi	1.250.362,00	1.625.265,00	1.625.265,00
4.	Druga imovina	1.196.678,00	1.231.315,00	1.231.315,00
	Ukupno	30.036.765,00	33.834.983,00	34.474.756,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gračišće koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.798.218,00 kn ili 12,6 %, a koncem 2014. veća je za 639.773,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 34.474.756,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine, građevinski objekti sudjeluju s 90,2 %, imovina u pripremi sa 4,7 %, druga imovina s 3,6 % i zemljište s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne prostore, zgrade kulturnih institucija, sportske dvorane i rekreacijske objekte, infrastrukturne objekte i ostale građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu proizvedenu imovinu (projektnu dokumentaciju), a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za asfaltiranja nerazvrstanih cesta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 7.355.654,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 251.520,00 kn, što čini 3,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 56 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Gračišće za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 56

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	20.224,00	3.000,00	4.925,00
2.	Prodaja zemljišta	41.871,00	146.834,00	246.595,00
	Ukupno	62.095,00	149.834,00	251.520,00

Općina Gračišće je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 463.449,00 kn.

U tablici broj 57 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Gračišće.

Tablica broj 57

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 016	1 016	1 016
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	346 862	346 862	346 498

Općina Gračišće koncem 2014. upravlja i raspolaže s jedanaest poslovnih prostora površine 1 016 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 346 498 m<sup>2</sup> (prema podacima iz vlasničkih i posjedovnih listova). Općina nema stanova u svom vlasništvu.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U prosincu 1993. Grad Pazin te općine Gračišće, Cerovlje, Lupoglav, Motovun, Sveti Petar u Šumi i Tinjan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Pazin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. U Sporazumu je navedeno da je sastavni dio Sporazuma knjiga nekretnina s popisom svih katastarskih čestica građevinskog zemljišta te stambenih i poslovnih objekata s zemljišno-knjižnim i katastarskim podacima o tim nekretninama i s podacima o novom vlasniku odnosno novom nositelju prava korištenja nad tim nekretninama. Do ožujka 2015. izvršeno je deset nadopuna knjige nekretnina. Općina nije u poslovnim knjigama evidentirala nekretnine koje su Općini Gračišće pripale kao pravnom slijedniku bivše Općine Pazin. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su u skladu sa županijskom evidencijom, vlasništvo odnosno suvlasništvo Općine Gračišće, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Prema priloženom dopisu podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013. U ožujku 2015. Općina je podnijela zahtjev Općinskom sudu za izdavanje zemljišno knjižnih izvadaka o katastarskim česticama kojima je Općina vlasnik odnosno suvlasnik. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina nije ustrojila evidenciju nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine te nije poduzela aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu kojom Općina Gračišće upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 530.906,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 31.087.270,00 kn (poslovni prostori, infrastrukturni objekti, zgrade kulturnih institucija, sportske dvorane i rekreacijski objekti i ostali građevinski objekti).

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gračišće kao jedinice lokalne samouprave a vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno od konstituiranja Općine za potrebe proširenja groblja, parkirališta, pristupnih putova i drugo.

Popis imovine i obveza koncem 2014. je sastavljen. Popisom nije obuhvaćena sva imovina evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom je obuhvaćena vrijednost zemljišta u iznosu 285.898,00 kn (u poslovnim knjigama Općine vrijednost zemljišta iznosi 530.906,00 kn) i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 22.233.601,00 kn (u poslovnim knjigama iznosi 31.087.270,00 kn).

Analitička knjigovodstvena evidencija građevinskih objekata iz koje bi bila vidljiva nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost svih pojedinačnih stambenih i poslovnih objekata i ostalih građevinskih objekata evidentiranih u glavnoj knjizi nije usklađena s glavnom knjigom. Općina tijekom 2014. nije obračunavala ispravak vrijednosti građevinskih objekata, što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Nadalje, popisom nije obuhvaćena imovina koja je pripala Općini na temelju sukcesije bivše Općine Pazin te imovina za koju su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. Općina Gračišće nema cjelovitih podataka o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

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

Prema podacima Općine, Općina Gračišće nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Općina vodi pet sudskih postupaka, od čega četiri za naplatu potraživanja za korištenje nekretnina i jedan postupak protiv Republike Hrvatske za utvrđivanje prava vlasništva. Prema obrazloženju zakonskog predstavnika Republika Hrvatska ne koristi nekretnine u vlasništvu Općine dok Općina koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske neposredno uz upravnu zgradu kao javnu površinu.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Gračišće upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovnim knjigama.



Nadalje, se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Gračišće raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže uskladiti podatke u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi te obračunati ispravak vrijednosti građevinskih objekata. 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. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Gračišće je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, prodavala i kupovala građevinsko zemljište te koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima. Općina Gračišće je 2011. donijela Odluku o poslovnom prostoru i 2012. Odluku o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine. Povremeno davanje na korištenje poslovnih prostora bivših škola uređeno je odlukama o korištenju iz 2012. i 2015., prema kojima se prostori mogu koristiti za kulturne i javne aktivnosti mještana i udruga s područja Općine uz plaćanje naknade. Raspolaganje nekretninama i pokretninama obuhvaća upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine i odlučivanje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina u vlasništvu Općine.

Prema odluci o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom, stjecanje i otuđivanje nekretnina obuhvaća prodaju, kupnju, darovanje, raspolaganje nekretninama izravnom pogodbom, zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se i daju u zakup putem javnog natječaja.

Nekretnine se stječu kupnjom na temelju provedenog javnog natječaja prema procjeni ovlaštenoga procjenitelja (osim kada se nekretnina može steći samo od jednog vlasnika putem izravne pogodbe), darovanjem ili na neki drugi način. U slučajevima kad se nekretnine (poslovni prostori) daju na korištenje, bez provođenja javnog natječaja i bez naknade, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama. Nadalje, aktima nije uređeno priznavanje ulaganja u poslovne prostore ukoliko zakupac ne obavlja preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Općina nema utvrđene kriterije o priznavanju ulaganja u poslovne prostore.

Općina Gračišće nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnost), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gračišće, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata i dopunom postojećih 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 Gračišće je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 1 016 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 346 498 m<sup>2</sup>. Općina nema stanova u svom vlasništvu. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 28.149,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 435.300,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 73.148,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 360 m<sup>2</sup> koristi Općina Gračišće, dva poslovna prostora površine 200 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja, dva poslovna prostora površine 126 m<sup>2</sup> je u zakupu i četiri poslovna prostora površine 330 m<sup>2</sup> se ne koriste, a u 2014., prema obrazloženju Općine, nisu poduzete aktivnosti za njihovo stavljanje u upotrebu.

Poslovni prostori koje Općina Gračišće koristi za svoje potrebe odnose se na zgradu uprave u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel, poslovni prostor u kojem je smješten Mjesni odbor te zgrada u kojoj se odvijaju razne općinske manifestacije.

Udrugama su dana na korištenje dva poslovna prostora bez plaćanja zakupnine i bez provedenog javnog natječaja. (Dobrovoljno vatrogasno društvo i Lovačko društvo). S navedenim udrugama Općina nije ugovorila međusobna prava i obveze. 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina je dala u zakup dva poslovna prostora na temelju zaključenih ugovora iz 1995. i 2013. S trgovačkim društvom za obavljanje poštanskih usluga zaključen je 1995. ugovor o zakupu poslovnog prostora na razdoblje od 20 godina uz plaćanje mjesečne zakupnine 33,00 DEM protuvrijednosti u kunama na dan plaćanja. Od 2012. do 2014. Općina nije zaduživala zakupca za iznos ugovorene najamnine te zakupac nije plaćao zakup poslovnog prostora. Drugi ugovor o zakupu zaključen je u 2013. za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Poslovni prostor dan je u zakup na temelju javnog natječaja (objavom natječaja na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine te obavijesti u dnevnom tisku). Nakon provedenog natječaja i odabira najpovoljnijeg ponuditelja u rujnu 2013. zaključen je ugovor o zakupu na pet godina (do rujna 2018.) uz obvezu plaćanja mjesečne zakupnine u iznosu 3.523,00 kn. U studenom 2013., Općina je na temelju zahtjeva zakupca izdala suglasnost za produženje roka za početak obavljanja ugostiteljske djelatnosti zbog trajanja radova na preuređenju prostora. Zakupac je počeo s obavljanjem ugostiteljske djelatnosti u travnju 2014., a dodatak ugovoru o zakupu zaključen je u ožujku 2015. (jedanaest mjeseci nakon početka obavljanja djelatnosti). U vrijeme trajanja radova Općina nije zaduživala zakupca za ugovoren iznos zakupa. Isto tako od početka obavljanja ugostiteljske djelatnosti do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.). Općina nije ispostavljala račune zakupcu za zakup poslovnog prostora niti su poduzete aktivnosti na priznavanju uloženi sredstava u poslovni prostor.

Koncem 2014. Općina ima u zakupu jedan poslovni prostor (zgradu). U 2003. Općina je zaključila ugovor kojim uzima u zakup poslovni prostor u vlasništvu Rimokatoličke crkve površine 242 m<sup>2</sup> za obavljanje poslova iz lokalnog djelokruga. Ugovorena je zakupnina za korištenje poslovnog prostora u iznosu 1.835,00 kn mjesečno na razdoblje od 20 godina uz obvezu plaćanja troškova korištenja zajedničkih uređaja, komune naknade i ostalih troškova vezanih za korištenje poslovnog prostora.

Općina je u od 2003. do 2009. s Ministarstvom kulture sufinancirala obnovu zgrade u vrijednosti 1.926.735,00 kn. Od zaključivanja ugovora o zakupu do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina nije plaćala zakup poslovnog prostora niti je u dogovoru s vlasnikom poslovnog prostora uredila priznavanje ulaganja u poslovni prostor.

Općina Gračišće, prema podacima iz vlasničkih i posjedovnih listova, ima u vlasništvu zemljište površine 346 498 m<sup>2</sup>. Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

U 2014. Općina je zaključila dva kupoprodajna ugovora za prodaju zemljišta površine 1 286 m<sup>2</sup>, a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 273.993,00 kn., navedeno zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine. Prodaja se obavila putem javnog natječaja (objava natječaja na oglasnoj ploči i obavijesti u dnevnom tisku). Početna cijena utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka i cijene kojom je sudski vještak procijenio zemljište obližnje parcele. Zapisnikom komisije za promet imovinom utvrđen je najpovoljniji ponuditelj s kojim je Općina zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnine. Ugovorena vrijednost zemljišta je u cijelosti plaćena.

U 2014. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor za kupnju zemljišta za izgradnju pristupne ceste površine 320 m<sup>2</sup> u vrijednosti 28.960,00 kn. Zemljište je kupljeno po cijeni kojom je sudski vještak procijenio zemljište obližnje parcele. Navedeno zemljište evidentirano je u poslovnim knjigama.

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

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

Koncem 2014. Općina Gračišće je imala pet zaposlenika (četiri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) i dvije osobe 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 Grožnjan-Grisignana

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Grožnjan-Grisignana kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 66 km<sup>2</sup>. Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća deset naselja sa 736 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 51.946.195,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.359.461,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 48.383.172,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.563.023,00 kn.

U tablici broj 58 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Grožnjan-Grisignana na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 58

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Grožnjan-Grisignana  
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	618.469,00
2.	Građevinski objekti	47.304.076,00	45.344.324,00	46.692.050,00
3.	Druga imovina	1.079.158,00	1.062.289,00	1.072.653,00
	Ukupno	48.383.234,00	46.406.613,00	48.383.172,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Grožnjan-Grisignana koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.976.621,00 kn ili 4,1 %, a koncem 2014. je veća za 1.976.559,00 kn ili 4,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 48.383.172,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,5 %, druga imovina s 2,2 % i zemljišta s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, sportske objekte, zgrade kulturnih, znanstvenih i obrazovnih ustanova i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.212.143,00 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 758.466,00 kn, što čini 9,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 59 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Grožnjan-Grisignana za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 59

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Grožnjan-Grisignana za 2012., 2013. i 2014.  
u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	411.743,00	451.505,00	534.879,00
2.	Prodaja stanova	22.754,00	34.402,00	46.055,00
3.	Najam stanova	1.062,00	1.097,00	1.050,00
4.	Prodaja zemljišta	622.976,00	93.492,00	86.965,00
5.	Zakup zemljišta	52.062,00	36.277,00	89.517,00
	Ukupno	1.110.597,00	616.773,00	758.466,00

Općina Grožnjan-Grisignana je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.485.836,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

U tablici broj 60 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Grožnjan-Grisignana.

Tablica broj 60

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Grožnjan-Grisignana 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	21	22
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 016	2 736	2 609
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	408	408	408
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	109 431	105 555	101 543

Općina Grožnjan-Grisignana koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 22 poslovna prostora površine 2 609 m<sup>2</sup>, dva stana površine 408 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 101 543 m<sup>2</sup>.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Grožnjan-Grisignana nisu upisane hipoteke, niti su u tijeku sudski postupci.

## 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 Grožnjan-Grisignana koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 618.469,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 46.692.050,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 35.784.537,00 kn ili 76,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Grožnjan-Grisignana kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Buje. Općina Grožnjan-Grisignana nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Općina je ustrojavala evidencije nekretnina pregledom e-zemljišnih knjiga i e-katastra, izvidima na terenu, te podacima zemljišno-knjižnih odjela sudova. Nekretninama koje su evidentirane u poslovnim knjigama vrijednost je utvrđena internom procjenom ili na temelju računa za izvršena ulaganja. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine kojima Općina upravlja i raspolaže.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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



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

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

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

Općina Grožnjan-Grisignana je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam te građevinsko zemljište zakup. Općina je prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama.

Prema odluci Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje prava građenja, zamjenu i osnivanje prava služnosti.

Za prodaju nekretnina propisano je da se može provesti usmenim javnim nadmetanjem i prikupljanjem pisanih ponuda. Zamjena, osnivanje prava građenja, te ustanovljenje prava služnosti se prema odluci provodi putem javnog natječaja.

Za zakup nekretnina je propisano u koju svrhu se može dati zemljište u zakup (uređenje javnih površina, za obavljanje djelatnosti u skladu s prostornim planom i za korištenje zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju).

Odlukom nije uredila osnivanje založnog prava i razvrgnuće suvlasničke zajednice. Također Općina nije utvrdila uvjete i mjerila za davanje stanova u najam.

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

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

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 Grožnjan-Grisignana je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 2 609 m<sup>2</sup>, dva stana površine 408 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 101 543 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.398.127,00 kn, najma stanova u iznosu 3.209,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 177.856,00 kn, prodaje stanova u iznosu 103.211,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 803.433,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje nekretninama.

U siječnju 2014. Općina Grožnjan-Grisignana je Republici Hrvatskoj uputila zamolbu za darovanjem nekretnina površine 2 460 m<sup>2</sup> za potrebe izgradnje parkirališta u naselju Završje. U srpnju 2014. Republika Hrvatska traži od Općine dostavu dodatne dokumentacije, te je u 2015. zaključen ugovor o darovanju.

U travnju 2014. Općina Grožnjan-Grisignana je Republici Hrvatskoj uputila zamolbu za darovanjem nekretnina površine 84 694 m<sup>2</sup> za potrebe izgradnje biciklističkog parka. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) darovanje nije realizirano.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, pet prostora površine 1 024 m<sup>2</sup> koriste udruge s ugovorenom zakupninom, 15 prostora površine 1 517 m<sup>2</sup> koriste drugi subjekti, a dva poslovna prostora površine 68 m<sup>2</sup> su izvan uporabe (koji su u 2015. dani u zakup).

U 2014. prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 537.879,00 kn na temelju ugovora o zakupu. Na temelju objavljenog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup iz ožujka 2014., općinsko vijeće je u svibnju 2014. donijelo odluku da se zaključi 19 ugovora o zakupu poslovnih prostora površine 1 313 m<sup>2</sup> s ponuditeljima koji su ostvarili pravo na zaključivanje ugovora o zakupu ako pristupe zaključivanju ugovora.

Prihodi od najma dva stana površine 408 m<sup>2</sup> za koje korisnici plaćaju zaštićenu najamninu ostvareni su 2014. u iznosu 1.050,00 kn. Općina nema uvjete i mjerila za davanje stanova u najam.

Zemljište nije klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni), stoga Općina nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju). Prodaja je obavljena na temelju prethodno provedenih natječaja. Od 2012. do 2014. Općina nije davala građevinsko zemljište u zakup, ali je 26 fizičkim osobama dala na privremeno korištenje poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017.

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

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

Koncem 2014. Općina Grožnjan-Grisignana je imala sedam zaposlenika (šest u upravnom odjelu i jednog dužnosnika). 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 Kanfanar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kanfanar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 58 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 21 naselje s 1 543 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.391.583,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 667.412,00 kn ili 2,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.074.817,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.316.766,00 kn.

U tablici broj 61 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kanfanar na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kanfanar 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)	4.140.891,00	4.182.325,00	4.182.325,00
2.	Građevinski objekti	22.985.109,00	23.767.216,00	24.086.091,00
3.	Druga imovina	627.615,00	903.160,00	806.401,00
	Ukupno	27.753.615,00	28.852.701,00	29.074.817,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kanfanar koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.099.086,00 kn ili 4,0 %, a koncem 2014. veća je za 222.116,00 kn ili 0,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.074.817,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 82,8 %, zemljište sa 14,4 % i druga imovina s 2,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a 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 7.841.955,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 607.129,00 kn, što čini 7,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 62 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Kanfanar za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	16.441,00	15.176,00	5.129,00
2.	Prodaja zemljišta	1.096.493,00	207.505,00	527.000,00
3.	Zakup zemljišta	75.000,00	75.000,00	75.000,00
	Ukupno	1.187.934,00	297.681,00	607.129,00

Općina Kanfanar je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.092.744,00 kn.

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 Kanfanar.

Tablica broj 63

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	778	778	778
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	44	44	44
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	487 805

Općina Kanfanar koncem 2014. upravlja i raspolaže s jedanaest poslovnih prostora površine 778 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 44 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 487 805 m<sup>2</sup> (dio zemljišta za koji je ustrojena evidencija). Vrijednost poslovnih prostora i stana, te dijela zemljišta koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine. Općina Kanfanar je tijekom 2014. započela s ustrojem evidencije zemljišta u svom vlasništvu stoga nisu iskazani podaci o površini zemljišta za 2012. i 2013.

## 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 Kanfanar koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.182.325,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 24.086.091,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 4.027.152,00 kn ili 16,7 %.

Vrijednost imovine čiji proces nabave traje duže razdoblje Općina evidentira izravno na odgovarajući račun imovine, umjesto na računu imovina u pripremi, a u tim slučajevima ispravak vrijednosti obavlja se na imovini koja nije završena (stavljena u upotrebu). Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kanfanar kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentiran stan, poslovne zgrade odnosno prostori, dio zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina čija vrijednost nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Kanfanar nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se prema potrebi. Općina nije procjenjivala imovinu u svrhu evidentiranja, osim za potrebe kupoprodaje. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Kanfanar je ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine ali nisu osigurani svi propisani podaci i otežano je usklađenje analitičke i sintetičke evidencije.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Kanfanar nije ustrojila registar imovine. Općina Kanfanar je tijekom 2014. započela s ustrojem evidencije zemljišta u svom vlasništvu koja sadrži podatke o katastarskoj općini, broju katastarske čestice, kulturi i površini zemljišta na području deset naselja. Evidencija ne sadrži podatke o vrijednosti imovine.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Vrijednost dugotrajne imovine u popisnoj listi iskazana je u zbirnim iznosima prema vrsti objekata, a ne prema jedinici imovine unutar vrste objekta. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama.

Općina vodi tri sudska spora s Republikom Hrvatskom za utvrđivanje vlasništva na nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kanfanar upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti opis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige. Također, predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirati u pripremi kako bi se povezali troškovi vezani za njeno stjecanje u skladu s računovodstvenim propisima.

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Kanfanar odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta i Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, prava i obveze, te uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske i trgovačkim društvima u vlasništvu Općine bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade.

Kupnja nekretnina obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta. Cijena je utvrđena na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupiti.

Općina Kanfanar nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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



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 Kanfanar je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 778 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 44 m<sup>2</sup> i 487 805 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 36.746,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.830.998,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 225.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 41.434,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora tri poslova prostora površine 280 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 30 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 405 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 63 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu. Poslovni prostori koje koristi Općina za svoje potrebe odnose se na prostor površine 110 m<sup>2</sup> u kojem je smješten jedinstveni upravni odjel i dva prostora površine 170 m<sup>2</sup> koji se koriste za manifestacije i društvena događanja.

Dva poslovna prostora površine 63 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima na temelju ugovora tijekom 1990. i 1995. Ugovori nisu usklađeni s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora (rok na koji su zaključeni, izmijenjen je iznos zakupnine, nisu solemnizirani po javnom bilježniku). Zakupnina se za jedan poslovni prostor naplaćuje prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora Općine iz 2007. kojom je za ovu vrstu djelatnosti utvrđena mjesečna zakupnina u iznosu 243,00 kn. Za drugi poslovni prostor (trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske) zakupnina je do konca 2013. naplaćivana prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora Općine u iznosu 1.021,00 kn. Zaključkom općinskog vijeća iz prosinca 2013. zakupnina je smanjena za 80,0 % i iznosi 204,00 kn mjesečno. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora.

Pet poslovnih prostora koriste udruge, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Poslovni prostor trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Kanfanar, dan je na korištenje na temelju zaključka općinskog poglavarstva uz plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Općine Kanfanar nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Kanfanar je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 44 m<sup>2</sup> koji nije u upotrebi. Općina nije u 2014. poduzimala aktivnosti za stavljanje stana u upotrebu.

Općina Kanfanar je od 2012. do konca 2014. prodala zemljište za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 1.890.998,00 kn. Prodaja zemljišta u 2014. obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Početnu cijenu utvrdio je ovlašteni procjenitelj. Općina je u 2013. kupila zemljište za potrebe proširenja groblje za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 41.434,00 kn. Koncem 2014. Općina Kanfanar je raspolagala sa 487 805 m<sup>2</sup> zemljišta.

Općina je u 2011. s trgovačkim društvom za proizvodnju i obradu kamena zaključila ugovor o zakupu zemljišta za korištenje rudarske koncesije za izvođenje rudarskih radova eksploatacije kamena. Ugovor je zaključen do konca 2019. uz godišnju zakupninu u iznosu 75.000,00 kn.

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

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

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

## Općina Karojba

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Karojba kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 35 km<sup>2</sup> i obuhvaća četiri naselja s 1 438 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.504.634,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.587.539,00 kn ili 47,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.402.551,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.102.083,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Karojba koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Karojba 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)	20.263,00	20.264,00	20.264,00
2.	Građevinski objekti	3.117.382,00	3.109.091,00	18.726.876,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	410.378,00
4.	Druga imovina	9.716.924,00	9.917.827,00	245.033,00
	Ukupno	12.854.569,00	13.047.182,00	19.402.551,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Karojba koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 192.613,00 kn ili 1,5 % te koncem 2014. za 6.355.369,00 kn ili 48,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.402.551,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,5 %, imovina u pripremi s 2,1 %, druga imovina s 1,3 % i zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, sportsku dvoranu i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na prostorni plan Općine i projekt ruralnog turizma, a imovina u pripremi na dva građevinska objekta u izgradnji (sportski objekt i škola).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primitci za 2014. ostvareni su u iznosu 4.617.023,00 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 129.926,00 kn, što čini 2,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 65 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Karojba za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja zemljišta	24.789,00	0,00	129.926,00
2.	Zakup zemljišta	1.620,00	0,00	0,00
	Ukupno	26.409,00	0,00	129.926,00

Općina Karojba je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 156.335,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina je ostvarila rashode za nabavu poslovnih prostora u iznosu 2.281.279,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Karojba.

Tablica broj 66

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta  
Općine Karojba 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 <sup>2</sup>	150	150	150
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	5 682	5 682	5 682

Općina Karojba koncem 2014. upravlja i raspolaže sa tri poslovna prostora površine 150 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 5 682 m<sup>2</sup>. Stanova nema u vlasništvu.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, 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 Karojba koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 20.264,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.726.876,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.183.575,00 kn ili 33,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Karojba kao jedinice lokalne samouprave. Općina Karojba nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su (pregledom e-zemljišnih knjiga i e-katastra). U prosincu 1997. općine Motovun-Montona i Karojba zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Motovun. Prema sporazumu svaka općina preuzima u vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području. Navedeno nije riješeno. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Karojba nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

Općina Karojba je od 2012. do 2014. prodavala i davala u zakup zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama.

Prema odluci Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje prava građenja, zamjenu, osnivanje založnog prava i osnivanje prava služnosti.

Javni natječaj provodi se za prodaju zemljišta ili zgrada, odnosno stanova, zamjenu zemljišta, darovanje zemljišta, osnivanje prava građenja, zakup zemljišta, osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

Odlukom nije uredila dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Općina Karojba nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine ili službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada Pazina.

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 Karojba, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Karojba je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 150 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 5 682 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 1.620,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 154.715,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora u iznosu 2.281.279,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 60 m<sup>2</sup> Općina koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 30 m<sup>2</sup> Općina je dala u zakup udruzi bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 60 m<sup>2</sup> nije u zakupu, jer je prostor neuređen. Udruga kojoj je dan u zakup poslovni prostor više ne djeluje, te se prostor koristi za održavanje izbora i za potrebe održavanja besplatnih akcija u vezi zdravlja od strane Crvenog križa i slično.



Za poslovni prostor izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

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

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

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

Koncem 2014. Općina Karojba je imala tri zaposlenika (dva u upravnom odjelu i jednog dužnosnika). 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 Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 32 km<sup>2</sup> i obuhvaća 15 naselja s 1 463 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.449.299,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 914.902,00 kn ili 3,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.885.410,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.563.889,00 kn.

U tablici broj 67 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

### Tablica broj 67

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica 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)	817.950,00	823.800,00	823.800,00
2.	Građevinski objekti	6.954.977,00	6.481.054,00	6.008.319,00
3.	Druga imovina	146.464,00	99.447,00	53.291,00
	Ukupno	7.919.391,00	7.404.301,00	6.885.410,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 515.090,00 kn ili 6,5 % te koncem 2014. za 518.891,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.885.410,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,3 %, zemljište s 12,0 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu i namještaj.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.368.390,00 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 532.628,00 kn, što čini 9,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 68 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Kašteler-Labinci-Castelliere-S.Domenica za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	388.000,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	190.771,00	162.649,00	119.809,00
3.	Prodaja stanova	2.598,00	0,00	1.515,00
4.	Najam stanova	4.505,00	1.663,00	2.204,00
5.	Prodaja zemljišta	327.207,00	1.048.949,00	266.246,00
6.	Zakup zemljišta	50.360,00	163.283,00	142.854,00
Ukupno		963.441,00	1.376.544,00	532.628,00

Općina Kašteler-Labinci-Castelliere-S.Domenica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.872.613,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Kašteler-Labinci-Castelliere-S.Domenica.

Tablica broj 69

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Kašteler-Labinci-Castelliere-S.Domenica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 442	3 442	3 442
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	283	283	283
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	377 192	376 140	373 785

Općina Kašteler-Labinci-Castelliere-S.Domenica koncem 2014. upravlja i raspoložuje sa 17 poslovnih prostora površine 3 442 m<sup>2</sup>, četiri stana površine 283 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 373 785 m<sup>2</sup>.

## 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 Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 823.800,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.008.319,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.156.631,00 kn ili 52,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica kao jedinice lokalne samouprave. Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica nije ustrojila registar imovine.

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati, te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

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

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

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

Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište zakup. Općina je prodala poslovni prostor i zemljište, te ulagala u poslovne prostore i kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o poslovnim prostorima.

Prema odluci Općina je uredila zakup poslovnih prostora.

Odlukom nije uredila prodaju, osnivanje prava građenja, dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti, razvrgnuće suvlasničke zajednice i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 3 442 m<sup>2</sup>, četiri stana površine 283 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 373 785 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 473.229,00 kn, najma stanova u iznosu 8.372,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 356.497,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 388.000,00 kn, prodaje stanova u iznosu 4.113,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.642.402,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora u iznosu 243.633,00 kn i nabavu zemljišta u iznosu 59.478,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 232 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 2 031 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Općine na temelju zaključenog ugovora bez naknade, šest poslovnih prostora površine 518 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 199 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 462 m<sup>2</sup> je prazno. Od pet praznih poslovnih prostora, tri poslovna prostora su izvan upotrebe jer su neuređeni, a za dva poslovna prostora nije na javnom natječaju bilo zainteresiranih korisnika. Za neuređene poslovne prostore nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i internih odluka dana su u 2012. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 199 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.738,00 kn.

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

Koncem 2014. Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica je upravljala i raspolagala sa četiri stana ukupne površine 283 m<sup>2</sup> koje je dala u najam prethodnih godina zaštićenim najmoprimcima po cijeni 1,53 kn/m<sup>2</sup> mjesečno. Općina od 2012. do 2014. nije prodavala stanove.

Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica je od 2012. do 2014. na temelju provedenih natječaja prodala deset nekretnina ukupne vrijednosti 1.827.944,00 kn.

Koncem 2014. Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica nema podatak o površini zemljišta koje joj pripada, odnosno koje joj treba pripadati prema propisima. Koncem 2014. imala je osnovana prava građenja na zemljištu površine 20 654 m<sup>2</sup> za ugovorenu mjesečnu naknadu u iznosu 2.478,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica je imala osam zaposlenika u upravnom odjelu. 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 Kršan

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Kršan kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Kršan je 127 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 23 naselja s 2 951 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 53.917.686,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.841.777,00 kn ili 3,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 47.674.497,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.243.189,00 kn.

U tablici broj 70 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kršan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 70

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kršan 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)	857.051,00	962.150,00	1.032.875,00
2.	Građevinski objekti	42.200.153,00	41.320.441,00	38.686.477,00
3.	Imovina u pripremi	4.015.283,00	6.645.775,00	7.636.671,00
4.	Druga imovina	219.349,00	267.625,00	318.474,00
	Ukupno	47.291.836,00	49.195.991,00	47.674.497,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kršan koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.904.155,00 kn ili 4,0 % a koncem 2014. manja je za 1.521.494,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kršan koncem 2014. iskazana je u iznosu 47.674.497,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 81,1 %, nefinancijska imovina u pripremi sa 16,0 %, zemljište s 2,2 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stanove, poslovne prostore, infrastrukturne objekte, sportsko-rekreacijske terene i ostale građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju infrastrukturnih objekata (vodovoda, kanalizacije, ceste), društvenog doma te izradu dokumenata prostornog uređenja i projektne dokumentacije, a vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 19.304.770,00 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 692.296,00 kn, što čini 3,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 71 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Kršan za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	233.235,00	114.280,00	446.101,00
2.	Zakup poslovnih prostora	383.271,00	235.808,00	195.678,00
3.	Najam stanova	31.560,00	39.788,00	30.617,00
4.	Prodaja zemljišta	100.401,00	0,00	19.900,00
	Ukupno	748.467,00	389.876,00	692.296,00

Općina Kršan je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.830.639,00 kn.

U tablici broj 72 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Kršan.

Tablica broj 72

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	49	49	49
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 934	2 934	2 934
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	33	33	34
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 561	1 561	1 615
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	18 376	18 376	706 993

Koncem 2014. Općina Kršan raspolaže i upravlja s 49 poslovnih prostora površine 2 934 m<sup>2</sup>, 34 stana površine 1 615 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 706 993 m<sup>2</sup> (prema evidenciji nekretnina koju je Općina izradila u vrijeme obavljanja revizije). Podaci iz prethodnih godina odnose se ne površinu zemljišta evidentiranog u poslovnim knjigama Općine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U prosincu 1993. Grad Labin te općine Kršan, Sveta Nedelja, Raša i Pićan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Labin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Uz Sporazum su priloženi podaci o građevinskom zemljištu (katastarskim općinama, katastarskim česticama i naravi zemljišta) koje su formiranjem lokalnih jedinica postali vlasništvo Općine Kršan. Tijekom 1999. Općina je izradila pregled zemljišta u vlasništvu Općine Kršan i društvenom vlasništvu koji je bio temelj za provođenje pojedinačnih postupaka za upis nekretnina u vlasništvo Općine. U ožujku 2015. Općina Kršan je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine Kršan, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Prema priloženom dopisu podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina je izradila evidenciju zemljišta u vlasništvu i suvlasništvu koje sadrži broj katastarske čestice, zemljišni knjižni uložak, broj posjedovnog lista, površinu u m<sup>2</sup> iz posjedovnog lista, udio u vlasništvu te napomenu. Navedeno zemljište nije procijenjeno i evidentirano u poslovnim knjigama Općine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 1.032.875,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 38.686.477,00 kn (stanovi, poslovni prostori, infrastrukturni objekti, sportska i dječja igrališta, groblja, mrtvačnice, autobusne čekaonice). Vrijednost građevinskih objekata (osim poslovnih prostora i stanova) u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kršan kao jedinice lokalne samouprave, a vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno od 1995. do 2014. za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture, mrtvačnica, uređenja sportskog centra.

Općina Kršan je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina (osim poslovnih prostora i stanova) koja je pripala Općini na temelju sukcesije bivše općine Labin te imovina za koju su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. Općina Kršan ne raspolaže cjelovitim podacima o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Općina je započela s aktivnostima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za dio imovine koja treba pripadati Općini, ali aktivnosti za procjenu i evidentiranje imovine u vlasništvu i suvlasništvu Općine u poslovnim knjigama, nisu započete. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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. Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, je propisano da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Općina Kršan nije ustrojila registar imovine.

Prema podacima Općine, Općina Kršan nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi se 12 sudskih i upravnih postupaka vezanih za nekretnine (radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, diobe nekretnina, utvrđivanja i priznavanja prava vlasništva, smetanje posjeda, uređenja međa, osnivanja katastarske čestice i prijenosa optantske imovine). Prema saznanju Općine, Republika Hrvatska ne koristi imovinu u vlasništvu Općine.

Općina raspolaže i upravlja nekretninama koje su bile u vlasništvu društva Istarski Ugljenokopi Raša. Odlukom Hrvatskog fonda za privatizaciju iz 1998. dano je ovlaštenje Gradu Labinu da raspolaže i upravlja nekretninama koje su prenijete u vlasništvo Hrvatskog fonda za privatizaciju po okončanju likvidacijskog postupka društva Istarski Ugljenokopi.

Na temelju suglasnosti Hrvatskog fonda za privatizaciju iz 2004. Grad Labin je s Općinom Kršan zaključio ugovor o pravima i obvezama u svezi prijenosa ovlaštenja raspolaganja i upravljanja nekretninama bivšeg Ugljenokopa koje se odnose na skladište s pripadajućim dvorištem, samački hotel, motel i jednu katastarsku česticu površine 9 271 m<sup>2</sup>. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) većina nekretnina je prodana odnosno predana u vlasništvo na temelju sudske presude i nagodbe te Općina koncem 2014. upravlja i raspolaže sa dva prostora samačkog hotela.

U vrijeme obavljanja revizije Općina provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za katastarsku česticu 434/zgrada površine 1 100 m<sup>2</sup> koja je u posjedu Općine Kršan, a u zemljišnim knjigama se vodi kao općenarodna imovina. U navedenoj je zgradi smješteno Kulturno umjetničko društvo, a Općina je jedan poslovni prostor uredila i prenamijenila u stambeni prostor te je stan dan u najam tijekom 2014. Isto tako u veljači 2015. Općina je započela postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na katastarskoj čestici 89/zgrada površine 853 m<sup>2</sup> u kojoj je smješteno Dobrovoljno vatrogasno društvo i Klub mladih, a koje se u zemljišnim knjigama vodi kao općenarodna imovina.

Općina Kršan je u listopadu 2010. podnijela zahtjev Agenciji za upravljanje državnom imovinom za darovanje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, katastarske čestice 1681/7 površine 1 005 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje uređaja komunalne infrastrukture (vodosprema). Kako je navedeno zemljište obuhvaćeno Programom gospodarenja državnim šumama, Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva je 2011. donijelo rješenje o izdvajanju nekretnine iz šumsko gospodarskog područja Republike Hrvatske nakon čega je Općina umjesto zahtjeva za darovanje podnijela zahtjev za osnivanje prava građenja. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) zahtjev nije riješen. U prosincu 2014. Općina je podnijela Državnom uredu za upravljanje imovinom zahtjev za darovanje zemljišta površine 116 348 m<sup>2</sup> u vlasništvu Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) zahtjev nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže, i nadalje, poduzimati aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Kršan upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovnim knjigama. Nadalje, se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Kršan u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Kršan 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. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Kršan je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore i zemljište bez naknade, stanove u najam, prodavala poslovne prostore (zgrade), kupovala i prodavala građevinsko zemljište te koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima. Općina Kršan je donijela Odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, Odluku o zakupu poslovnog prostora i zaključak načelnika o visini parametra za izračunavanje cijene zakupnine te Odluku o davanju stanova u najam.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine utvrđeno je da raspolaganje nekretninama obuhvaća prodaju, zasnivanje služnosti i drugih tereta, zalaganje, zakup, sklapanje ugovora o ortaštvu i druge pravne poslove. Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se i daju u zakup putem javnog natječaja (objavom natječaja na mrežnoj stranici i oglasnoj ploči Općine te objava obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku). Stjecanje nekretnina obuhvaća sklapanje pravnih poslova od fizičkih ili pravnih osoba vezanih za nekretnine, a koji se zaključuju u korist Općine. Odlukom o gospodarenju nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati kao ni način utvrđivanja vrijednosti nekretnina po kojoj se kupuju (procjena sudskog vještaka, pribavljeni podaci o tržišnim vrijednostima iz službenih evidencija i drugo).

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine utvrđeno je da se poslovni prostori (poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta) daju u zakup putem javnog natječaja. Nadalje, odlukom je utvrđeno da se poslovni prostori daju u zakup bez javnog natječaja kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U slučajevima kad se nekretnine daju na korištenje, bez provedenog javnog natječaja i bez naknade, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama. Nadalje, internim aktima Općine nije propisan postupak uzimanja u zakup poslovnih prostora.

Općina Kršan nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općina Kršan, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata i dopunom postojećih 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 Kršan je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 49 poslovnih prostora ukupne površine 2 934 m<sup>2</sup>, 34 stana površine 1 615 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 706 993 m<sup>2</sup> (prema evidenciji nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine). Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 814.757,00 kn, najma stanova u iznosu 101.965,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 793.616,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 120.301,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 237.057,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 248.734,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, četiri poslovna prostora površine 484 m<sup>2</sup> koristi Općina Kršan za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, 34 poslovna prostora površine 1 349 m<sup>2</sup> dano je u zakup fizičkim osobama i trgovačkim društvima, osam poslovnih prostora površine 199 m<sup>2</sup> dana su na korištenje udrugama bez plaćanja zakupa, jedan koriste drugi subjekti (tijela državne uprave-Matični ured) površine 32 m<sup>2</sup> te dva poslovna prostora površine 870 m<sup>2</sup> se ne koriste (jedan je u fazi izgradnje, a jedan prema obrazloženju Općine nema uvjeta za korištenje).

U 2003. i 2005. Općina je s trgovačkim društvom HEP-Proizvodnja d.o.o., zaključila dva ugovora o zakupu poslovnih prostora površine 283 m<sup>2</sup> kojim uzima u zakup poslovne prostore za potrebe Kluba omladine, Mjesne odbore i Udruge za grad Plomin te za potrebe Općine. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 5.235,00 kn za oba poslovna prostora uz obavezu Općine da sama snosi sve troškove održavanja, režija, komunalne naknade i ostale troškove vezane za korištenje zgrade.

Ugovori su zaključeni na razdoblje od pet godina, a do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nisu produženi nego se prostor i dalje koristi na temelju zaključka povjerenika Vlade Republike Hrvatske iz 2007.

Poslovni prostori koje Općina koristi za svoje potrebe odnose se na zgradu uprave u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel, poslovni prostor u kojem je smještena općinska arhiva, prostor dan na korištenje mjesnom odboru i prostor koja se povremeno koristi za potrebe održavanja manifestacija.

Udrugama je dano na korištenje osam poslovnih prostora ukupne površine 199 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupa, provedenog javnog natječaja i ugovaranja međusobnih prava i obveza. Osim navedenog, Općina je svojim udrugama (Kulturno umjetničko društvo, Dobrovoljno vatrogasno društvo) dala na korištenje bez naknade prostore starih škola površine 1 953 m<sup>2</sup> koje su u posjedu Općine Kršan a u zemljišnim knjigama se vode kao općenarodna imovina i za koje se provode aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. U isto vrijeme Općina plaća zakup poslovnih prostora površine 283 m<sup>2</sup> koji su dani na korištenje bez ugovora i plaćanja zakupa Klubu omladine i Udruzi za grad Plomin. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 5.235,00 kn uz obavezu Općine da sama snosi sve troškove održavanja, režija, komunalne naknade i ostale troškove vezane za korištenje zgrade. 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Kršan je fizičkim osobama i trgovačkim društvima u 2012. dala u zakup jedan poslovni prostor, a u 2013. dana su u zakup četiri poslovna prostora (jedan na temelju provedenog natječaja a tri putem produženja ugovora o zakupu). Nadalje, u 2014. dana su u zakup 24 poslovna prostora ukupne površine 775 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.971,00 kn, od čega dva na temelju provedenog javnog natječaja, a za 20 poslovnih prostora su produženi ugovori o zakupu s fizičkim i pravnim osobama na razdoblje od pet godina uz plaćanje zakupnine. Tri poslovna prostora dana su na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanskih usluga bez plaćanja zakupnine.

U studenom 2005. donesen je zaključak kojim se trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanskih usluga oslobađa plaćanja zakupnine za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Općine.



Koncem 2014. Općina Kršan je upravljala i raspolagala s 34 stana ukupne površine 1 615 m<sup>2</sup>, od čega 20 stanova površine 980 m<sup>2</sup> koriste zaštićeni najmoprimci, pet stanova dano je u najam po slobodno ugovorenoj najamnini, a devet stanova prema obrazloženju Općine nije u upotrebi zbog dotrajalosti. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu. Koncem 2011. Općina je uz primjenu odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom predala u vlasništvo Agencije za upravljanje državnom imovinom 14 stanova. Koncem 2014. Općina je imala jedan stan više nego koncem 2012. i 2013. iz razloga što je jedan poslovni prostor prenamijenjen u stambeni prostor te je dan u najam tijekom 2014. Najam stana je obavljen prema Odluci o davanju stanova u najam. U poslovnim knjigama Općine nisu evidentirana dva stana.

Općina Kršan, prema evidenciji zemljišta ima u vlasništvu zemljište površine 706 993 m<sup>2</sup>. Dio zemljišta nije evidentiran u poslovnim knjigama te Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju). Na temelju odluke vijeća, dano je streljačkom društvu na korištenje zemljište površine 7 007 m<sup>2</sup> bez naknade na neodređeno vrijeme (zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama Općine).

U 2012., 2013. i 2014., odluke o prodaji nekretnina (zemljišta i starih zgrada) u vlasništvu odnosno suvlasništvu Općine donijelo je Općinsko vijeće. Javni natječaji su objavljeni na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine, a obavijesti u dnevnom tisku. Početne cijene nekretnina utvrđene su na temelju procjene vještaka. Zapisnikom komisije za provedbu natječaja za prodaju nekretnina utvrđeni su najpovoljniji ponuditelji s kojim je Općina zaključila ugovore o kupoprodaji. Koncem 2012. i početkom 2013. zaključeno je šest ugovora o kupoprodaji zemljišta i zgrada ukupne vrijednosti 245.130,00 kn. U 2014. zaključeno je sedam ugovora o kupoprodaji zemljišta i zgrada ukupne vrijednosti 1.068.001,00 kn. Prema Planu razvojnog programa navedena sredstva raspoređena su na izgradnju komunalne infrastrukture. Prodane nekretnine nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Općine.

Općina Kršan je u razdoblju od 2012. do 2014. stjecala imovinu kupnjom, darovanjem i nasljeđivanjem. U prosincu 2010. Općina je podnijela zahtjev Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za kupnju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (katastarska čestica 2000, katastarske općine Kršan) u svrhu rekonstrukcije postojeće građevine ugostiteljske namjene u građevinu za javnu i društvenu namjenu. U svibnju 2013. je ravnatelj Agencije za upravljanje državnom imovinom donio odluku o prodaji navedene nekretnine, neposrednom pogodbom. Utvrđena je cijena na temelju procjene sudskog vještaka u iznosu 220,00 kn po m<sup>2</sup> odnosno 103.400,00 kn uvećano za trošak procijene. Kupoprodajni ugovor je zaključen u srpnju 2013., a nakon plaćanja kupoprodajne vrijednosti nekretnine i izdavanja tabularne izjave, Općina se u zemljišnim knjigama upisala kao vlasnik nekretnine. Navedena nekretnina evidentirana je u poslovnim knjigama Općine.

U 2012. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor kojim kupuje zemljište za proširenje ceste zbog izgradnje vodovoda površine 2 596 m<sup>2</sup> u vrijednosti 72.912,00 kn (prema procjeni vještaka). U 2014. Općina je zaključila ugovor o kupoprodaji zemljišta kojim kupuje zemljište površine 970 m<sup>2</sup> zbog osiguranja prilaza za stari grad i formiranja parcele za uređenje parkirališta u vrijednosti 70.725,00 kn ili 9,80 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta (prema procjeni vještaka). Kupljeno zemljište evidentirano je u poslovnim knjigama.

U 2013. i 2014. Općina je na temelju ugovora o darovanju postala vlasnik suvlasničkog udjela u katastarskoj općini Plomin zemljišta površine 358 m<sup>2</sup> i dijela zgrade. Navedene nekretnine nisu procijenjene niti evidentirane u poslovnim knjigama Općine.

U razdoblju od 2012. do 2014. Općina je na temelju rješenja o nasljeđivanju stekla nekretnina (zemljište i zgrade) površine oko 14 000 m<sup>2</sup>. Navedene nekretnine nisu procijenjene niti evidentirane u poslovnim knjigama Općine.

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

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

Koncem 2014. Općina Kršan je imala 15 zaposlenih (14 zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) i tri osobe 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 Lanišće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Lanišće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Lanišće je 144 km<sup>2</sup>. Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 14 naselja s 329 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 7.092.859,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 32.648,00 kn ili 0,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.409.442,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.683.417,00 kn.

U tablici broj 73 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lanišće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	4.206.160,00	3.827.218,00	3.827.218,00
2.	Druga imovina	605.939,00	582.224,00	582.224,00
	Ukupno	4.812.099,00	4.409.442,00	4.409.442,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lanišće koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 402.657,00 kn ili 8,4 % a koncem 2014. se nije mijenjala u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.409.442,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine, građevinski objekti sudjeluju s 86,8 % te druga imovina s 13,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na uredske i infrastrukturne objekte te ostale građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na dokumentaciju prostornog uređenja i projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 1.169.653,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem od 2012. do 2014. nisu ostvareni.

Općina Lanišće je od 2012. do 2014. upravljala i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 200 m<sup>2</sup>. Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta u svom vlasništvu dok stanova u svom vlasništvu nema.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U listopadu 1993. Istarska Županija, Grad Buzet te općine Lanišće i Opatalj su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Buzet. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Preuzimanjem nekretnina potpisnici Sporazuma preuzimaju prava i obaveze koje proističu iz vlasništva odnosno prava korištenja tih nekretnina. Općina nije u poslovnim knjigama evidentirala nekretnina koje su Općini Lanišće pripale kao pravnom slijedniku bivše Općine Buzet. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U ožujku 2015. Općina je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine Lanišće, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Prema priloženom dopisu podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina nije započela s ustrojavanjem evidencije nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine.

Koncem 2014. su u poslovnim knjigama evidentirani i financijskim izvještajima iskazani građevinski objekti u vrijednosti 3.827.218,00 kn (zgrada općine, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti). Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama u cijelosti se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lanišće kao jedinice lokalne samouprave. Analitička knjigovodstvena evidencija zemljišta i građevinskih objekata iz koje bi bila vidljiva nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost svih pojedinačnih stambenih i poslovnih objekata i ostalih građevinskih objekata evidentiranih u glavnoj knjizi nije ustrojena. Općina nije obavila popis imovine i obveza za 2014. Općina Lanišće ne raspolaže s cjelovitim podacima o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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. Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, je propisano da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Općina Lanišće nije ustrojila registar imovine.

Prema podacima Općine, Općina Lanišće nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Općina ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske niti Republika Hrvatska u vlasništvu Općine. Općina ne vodi sudske i upravne postupke vezane za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Lanišće upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovnima knjigama. Nadalje, se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Lanišće raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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. 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 prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem trebali bi se utvrditi i internim aktima. Općina Lanišće je 2010. donijela Odluku o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom Općine. Prema navedenoj odluci raspolaganje nekretninama smatra se prodaja, zasnivanje služnosti i drugih tereta, zalaganje, zakup, sklapanje ugovora o ortaštvu i drugih pravnih poslova na teret općine. Nekretnine u vlasništvu, Općina otuđuje, daje u zakup i na drugi način s njima raspoložuje putem javnog natječaja (objavom natječaja na mrežnoj stranici i oglasnoj ploči općine te objavom obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku) uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni odnosno cijeni koju utvrdi sudski vještak odgovarajuće struke. Stjecanje nekretnina obuhvaća sklapanje pravnih poslova od fizičkih ili pravnih osoba vezanih za nekretnine, a koji se zaključuju u korist općine. Drugi oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine nisu uređeni. Prema podacima Općine Lanišće, Općina u razdoblju od 2012. do 2014. nije kupovala, prodavala niti na druge načine raspolagala nekretninama u svom vlasništvu.

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 Lanišće, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

## - **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Lanišće od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore jer nema raspoloživih poslovnih prostora za davanje u zakup i nije davala u najam stanove jer nema raspoloživih stanova za davanje u najam te nije prodavala niti kupovala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Koncem 2014. Općina Lanišće je upravljala i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 200 m<sup>2</sup> u kojem je smješten jedinstveni upravni odjel. Općina je bez naknade davala na privremeno i povremeno korištenje zgrade bivših osnovnih škola stanovništvu sa svog područja.

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

Koncem 2014. Općina Lanišće je imala dva zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu dok je dužnosnik volonter. 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 Ližnjan-Lisignano

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Ližnjan-Lisignano kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Ližnjan-Lisignano je 69,9 km<sup>2</sup> i obuhvaća pet naselja s 3 965 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 69.431.753,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 2.359.658,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 47.179.172,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 22.252.581,00 kn.

U tablici broj 74 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ližnjan-Lisignano na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ližnjan-Lisignano  
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.221.192,00	7.543.977,00	7.551.601,00
2.	Građevinski objekti	20.311.242,00	27.242.494,00	33.686.287,00
3.	Imovina u pripremi	2.417.261,00	8.420.403,00	5.767.759,00
4.	Druga imovina	38.145,00	182.310,00	173.525,00
	Ukupno	25.987.840,00	43.389.184,00	47.179.172,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ližnjan-Lisignano koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 17.401.344,00 kn ili 67,0 % te koncem 2014. za 3.789.988,00 kn ili 6,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 47.179.172,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,4 %, zemljište sa 16,0 %, imovina u pripremi s 12,2 % i druga imovina s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju prometnica i drugih infrastrukturnih objekata.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.988.939,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 44.504,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 75 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Ližnjan-Lisignano za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 75

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	47.936,00	49.115,00	44.504,00
2.	Prodaja zemljišta	7.974.249,00	0,00	0,00
	Ukupno	8.022.185,00	49.115,00	44.504,00

Općina Ližnjan-Lisignano je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 8.115.804,00 kn.

Za 13 katastarskih čestica Općina Ližnjan-Lisignano vodi sudski spor s Republikom Hrvatskom radi utvrđivanja prava vlasništva. Spor je pokrenut od strane Općinskog državnog odvjetništva u 2014.

### 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 Ližnjan-Lisignano koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.551.601,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 33.686.287,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 13.418.970,00 kn ili 39,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ližnjan-Lisignano kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Pula (koja do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, cesta i parkirališta te javnih površina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Ližnjan-Lisignano nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Dio imovine (zgrade škola i vrtića) je evidentiran u poslovnim knjigama na temelju izvršenih procjena ovlaštenoga sudskog vještaka u 2013. Osnovano je povjerenstvo za internu procjenu imovine u vlasništvu Općine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama. Sastavljen je popis dugotrajne imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama a zavedena je u zemljišnim knjigama. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine te od Porezne uprave. Komisija za popis imovine je popisala površine i čestice nekretnina koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama i nisu procijenjene a upisane su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Ližnjan-Lisignano prema katastarskim općinama i katastarskim česticama.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

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

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

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

Općina Ližnjan-Lisignano je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade. Općina je kupovala i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama uređeni su Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine. Odlukom je uređena prodaja zemljišta. Navedenom odlukom nije uređena kupnja zemljišta. Općina nije donijela akt kojim bi utvrdila postupanje pri davanju poslovnih prostora u zakup ili na korištenje.

Općina Ližnjan-Lisignano nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Ližnjan-Lisignano je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 4 987 m<sup>2</sup>. 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. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 141.555,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 7.974.249,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 193.381,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora ukupne površine 873 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 200 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o korištenju, dva poslovna prostora koriste udruge bez plaćanja zakupnine i bez zaključenog ugovora, pet poslovnih prostora ukupne površine 166 m<sup>2</sup> koriste drugi subjekti uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 50 m<sup>2</sup> koristi drugi subjekt bez plaćanja zakupnine a četiri poslovna prostora ukupne površine 3 698 m<sup>2</sup> se ne koriste jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno davanje u upotrebu.

Općina je dala ranijih godina (2005.-2007.) u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 166 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu 3.623,00 kn. Za tri poslovna prostora ukupne površine 132 m<sup>2</sup> ugovoreni rok trajanja zakupa istekao je 2009. Novi natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora nije proveden niti su zaključeni novi ugovori o zakupu.

Pet poslovnih prostora ukupne površine 200 m<sup>2</sup> dano je na korištenje udrugama na temelju odluka poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. 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 raspoloživi sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prihodi od prodaje zemljišta odnose se na prodaju zemljišta za potrebe uređenja golf igrališta na području Općine. Zemljište je prodano prijašnjih godina, te su prihodi ostvareni nakon okončanja sudskog postupka vezano za vlasništvo zemljišta. Kupnja zemljišta u iznosu 193.381,00 kn obavljena je radi izgradnje nerazvrstanih cesta. Cijene su utvrđene na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja

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

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Ližnjan-Lisignano je imala deset zaposlenika (osam u upravnim odjelima 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.

## Općina Lupoglav

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Lupoglav kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Lupoglav je 94 km<sup>2</sup>, a obuhvaća devet naselja s 924 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 36.119.403,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.092.293,00 kn ili 6,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 31.359.563,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.759.840,00 kn.

U tablici broj 76 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lupoglav na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 76

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lupoglav 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)	947.012,00	999.084,00	999.084,00
2.	Građevinski objekti	4.121.031,00	4.416.668,00	4.892.499,00
3.	Druga imovina	22.618.171,00	23.389.024,00	25.467.980,00
	Ukupno	27.686.214,00	28.804.776,00	31.359.563,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lupoglav koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.118.562,00 kn ili 4,0 % a koncem 2014. veća je za 2.554.787,00 kn ili 8,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 31.359.563,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine, druga imovina sudjeluje s 81,2 %, građevinski objekti s 15,6 % i zemljište s 3,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na zgradu Općine, poslovni prostor, staru školu, poduzetničku zonu i infrastrukturne objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na ulaganja u tuđu imovinu (crkve, dječja igrališta, stare škole, ambulantu, infrastrukturne objekte, groblja, mrtvačnicu, vatrogasni dom i drugo) te dokumentaciju prostornog uređenja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 5.056.177,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 95.440,00 kn, što čini 1,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 77 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Lupoglav za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	92.215,00	68.705,00	86.440,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	25.000,00	9.000,00
	Ukupno	92.215,00	93.705,00	95.440,00

Općina Lupoglav je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 281.360,00 kn.

U tablici broj 78 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Lupoglav.

Tablica broj 78

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	879	879	879
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	120	120	120
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	70 000

Općina Lupoglav koncem 2014. upravlja i raspolaže sa sedam poslovnih prostora površine 879 m<sup>2</sup> i dva stana površine 120 m<sup>2</sup>. Općina Lupoglav raspolaže s približno 70 000 m<sup>2</sup> zemljišta (prema podacima iz vlasničkih i posjedovnih listova). Općina nema podatak o površini zemljišta u prethodnim godinama.

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

U prosincu 1993. Grad Pazin te općine Lupoglav, Cerovlje, Gračišće, Motovun, Sveti Petar u Šumi i Tinjan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Pazin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. U Sporazumu je navedeno da je sastavni dio Sporazuma knjiga nekretnina s popisom svih katastarskih čestica građevinskog zemljišta te stambenih i poslovnih objekata s zemljišno-knjižnim i katastarskim podacima o tim nekretninama i s podacima o novom vlasniku odnosno novom nositelju prava korištenja nad tim nekretninama. Do ožujka 2015. izvršeno je jedanaest nadopuna knjige nekretnina. Općina nije u poslovnim knjigama evidentirala nekretnine koje su Općini Lupoglav pripale kao pravnom slijedniku bivše Općine Pazin. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U ožujku 2015. Općina je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine Lupoglav, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Prema priloženom dopisu podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina je prema navedenom dopisu s mrežnih stranica, pribavila e-izvatke zemljišnih knjiga, ali evidenciju nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine nije ustrojila te nije poduzela aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu kojom upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 999.084,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 4.892.499,00 kn (zgrada Općine, poslovni prostor, stara škola, poduzetnička zona i infrastrukturni objekti). Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama u cijelosti se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lupoglav kao jedinice lokalne samouprave.

Vrijednosno značajniji dio ulaganja u građevinske objekte evidentirana su kao ulaganja u tuđu imovinu (stare škole, mrtvačnice, komunalna infrastruktura, groblja, dječja igrališta) koja su u vlasništvu Općine. Navedeno nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno od 1995. do 2014. za potrebe izgradnje poduzetničke zone, komunalne infrastrukture, mrtvačnice, sportskog centra, proširenje groblja. Analitička knjigovodstvena evidencija zemljišta i građevinskih objekata iz koje bi bila vidljiva nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost svih pojedinačnih stambenih i poslovnih objekata i ostalih građevinskih objekata evidentiranih u glavnoj knjizi nije ustrojena.

Obavljen je popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. kojim je obuhvaćena samo imovina evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina koja je pripala Općini na temelju sukcesije bivše općine Pazin te imovina za koju su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. Općina Lupoglav ne raspolaže s cjelovitim podacima o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

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

Prema podacima Općine, Općina Lupoglav nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Lupoglav i to u zemljišnoknjižni uložak broj 456, katastarska općina Gorenja Vas označene kao katastarska čestica broj 872/2 (u naravi put i pašnjak ukupne površine 6 693 m<sup>2</sup>) vodi se sudski postupak pokrenut tužbom Republike Hrvatske radi utvrđivanja prava vlasništva. Postupak je, u vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2015.), u tijeku.

U ožujku 2011. Općina je na temelju ugovora o darovanju od Republike Hrvatske postala vlasnik zemljišta površine 1 526 m<sup>2</sup> u svrhu proširenja Poduzetničke zone. Vrijednost darovane nekretnine prema procjeni Ministarstva financija, Porezne uprave iznosi 167.860,00 kn odnosno 110,00 kn po m<sup>2</sup> zemljišta. Ugovorom je utvrđeno da je Općina dužna darovanu nekretninu privesti namjeni u roku od tri godine od zaključivanja ugovora te ukoliko se zemljište ne privede namjeni ili promjeni namjena, ukoliko se sredstva od eventualne prodaje zemljišta ne ulože u gospodarski razvoj Općine, Republika Hrvatska će raskinuti navedeni ugovor. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) za poduzetničku zonu je donesen detaljni plan uređenja te je u izradi projektna dokumentacija komunalne infrastrukture. Navedeno zemljište evidentirano je u poslovnim knjigama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Lupoglav upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovnim knjigama. Nadalje, se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Lupoglav raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem trebali bi se utvrditi i internim aktima. Općina Lupoglav je donijela Odluku o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom i Odluku o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Prema Odluci o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom, raspolaganje nekretninama smatra se prodaja, zasnivanje služnosti i drugih tereta, zalaganje, zakup, sklapanje ugovora o ortaštvu i drugih pravnih poslove na teret Općine. Nekretnine u vlasništvu, Općina otuđuje, daje u zakup i na drugi način s njima raspolaže putem javnog natječaja (objavom natječaja na mrežnoj stranici i oglasnoj ploči Općine te objavom obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku) uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni odnosno cijeni koju utvrdi sudski vještak odgovarajuće struke. Stjecanje nekretnina obuhvaća sklapanje pravnih poslova od fizičkih ili pravnih osoba vezanih za nekretnine, a koji se zaključuju u korist Općine. Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati kao ni način utvrđivanja vrijednosti nekretnina po kojoj se kupuju (procjena sudskog vještaka, pribavljeni podaci o tržišnim vrijednostima iz službenih evidencija i drugo). U slučajevima kad se nekretnine daju na korištenje, bez provedenog javnog natječaja i bez naknade, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine utvrđeno je da se poslovni prostori (poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta) daju u zakup putem javnog natječaja. Odlukom nije uređen način i kriteriji za utvrđivanje visine zakupnine nego se početna cijena zakupnine prema obrazloženju zakonskog predstavnika utvrđuje od slučaja do slučaja. Isto tako, nije uređeno davanje poslovnih prostora na povremeno i privremeno korištenje bez naknade.

Općina upravlja i raspolaže s dva stana, a interni akt kojim bi se propisali uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje stanova u najam kao i visina najamnine te prava i obveze ugovorenih strana, nije donesena.

Općina Lupoglav nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Lupoglav, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata i dopunom postojećih 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 Lupoglav je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 879 m<sup>2</sup> i dva stana površine 120 m<sup>2</sup> koji se bespravno koriste. Prema okvirnom izračunu Općina Lupoglav ima u vlasništvu približno 70 000 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 247.360,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 34.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 69.072,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 430 m<sup>2</sup> koristi Općina Lupoglav za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, jedan poslovni prostor koristi udruga bez plaćanja površine 12 m<sup>2</sup>, tri poslovna prostora površine 410 m<sup>2</sup> su u zakupu i jedan poslovni prostor površine 27 m<sup>2</sup> se ne koristi. Osim navedenog Općina upravlja i raspolaže sa zgradama bivših osnovnih škola koje su dane na povremeno i privremeno korištenje udrugama i stanovništvu Općine.

Poslovni prostori koje Općina Lupoglav koristi za svoje potrebe odnose se na zgradu uprave u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel i prostor u kojem se odvijaju razne općinske manifestacije.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje Lovačkom bez plaćanja zakupa, provedenog javnog natječaja i ugovaranja međusobnih prava i obveza. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Lupoglav je u 2012. dala u zakup jedan poslovni prostor površine 280 m<sup>2</sup> uz mjesečnu zakupninu u iznosu 4.620,00 kn. Poslovni prostor dan je u zakup u skladu s općinskom Odlukom o zakupu poslovnog prostora. Ostali poslovni prostori su dani u zakup u prethodnim godinama, od čega je jedan ugovor zaključen 2010. na rok od jedne godine te je tijekom 2011. istekao rok korištenja poslovnog prostora. Ugovor do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nije produžen, a prostor se koristi od strane istog zakupnika.

Općina Lupoglav raspolaže s dva stana površine 120 m<sup>2</sup> koje je stekla sukcesijom bivše Općine Pazin. Stanovi se bespravno koriste, a u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije).

Koncem 2014. Općina Lupoglav raspolaže s približno 70 000 m<sup>2</sup> zemljišta. Veći dio zemljišta nije evidentiran u poslovnim knjigama Općine niti je ustrojena evidencija (registar) zemljišta u vlasništvu i suvlasništvu Općine. Stoga, Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

U 2012. Općina nije prodavala zemljište. U 2014. Općina je zaključila dva kupoprodajna ugovora za prodaju zemljišta u vrijednosti 249.000,00 kn površine 30 795 m<sup>2</sup>. Zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama. Odluku o prodaji zemljišta donijelo je općinsko vijeće u prosincu 2013. Javni natječaji su objavljeni na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine, a obavijesti u dnevnom tisku. Procjena zemljišta obavljena je od strane ovlaštenoga sudskog vještaka. Plaćanje je obavljeno u 2013. u iznosu 25.000,00 kn i u 2014. u iznosu 9.000,00 kn. Ugovorom je omogućeno plaćanje ugovorenog iznosa u obrocima, a zadnji obrok dopijeva na naplatu koncem 2023.

Općina Lupoglav je od 2012. do 2014. stjecala nekretnine kupnjom i darovanjem zemljišta od strane Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. U 2012. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor za kupnju zemljišta u vrijednosti 17.000,00 kn površine 826 m<sup>2</sup> (20,58 kn po m<sup>2</sup>) potrebnog za izgradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u skladu s izdanom lokacijskom dozvolom. Isto tako u 2013. je zaključen jedan ugovor o kupnji zemljišta u vrijednosti 52.072,00 kn površine 4 545 m<sup>2</sup> (11,45 kn po m<sup>2</sup>) za izgradnju sportskih terena i objekata društvenog sadržaja. Kupoprodajna cijena zemljišta utvrđena je na temelju ponude prodavatelja. Kupljeno zemljište evidentirano je u poslovnim knjigama Općine.

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

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

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

## Općina Marčana

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Marčana kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 134 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 22 naselja s 4 253 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 66.093.772,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.517.232,00 kn ili 4,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 51.065.840,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 15.027.932,00 kn.

U tablici broj 79 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Marčana na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 79

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	5.725.055,00	5.357.243,00	5.832.780,00
2.	Građevinski objekti	40.962.045,00	43.007.711,00	43.345.480,00
3.	Imovina u pripremi	324.554,00	69.354,00	1.616.290,00
4.	Druga imovina	257.262,00	250.298,00	271.290,00
	Ukupno	47.268.916,00	48.684.606,00	51.065.840,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marčana koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.415.690,00 kn ili 3,0 % te koncem 2014. za 2.381.234,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 51.065.840,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,9 %, zemljište s 11,4 %, imovina u pripremi s 3,2 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju kanalizacijskog sustava i na sanaciju i modernizaciju cesta čija je izrada u tijeku, a druga imovina se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 15.468.864,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 912.334,00 kn, što čini 5,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 80 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Marčana za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 80

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	552.522,00	553.025,00	528.439,00
2.	Prodaja zemljišta	83.694,00	782.208,00	383.895,00
	Ukupno	636.216,00	1.335.233,00	912.334,00

Općina Marčana je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.883.783,00 kn.

U tablici broj 81 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Marčana.

Tablica broj 81

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Marčana 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	48	48	50
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	5 945	5 945	6 002
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	345 338	343 486	347 011

Općina Marčana koncem 2014. upravlja i raspolaže s 50 poslovnih prostora površine 6 002 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 347 011 m<sup>2</sup>. Općina nema stanova u svom vlasništvu. Vrijednost dijela poslovnih prostora i zemljišta koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Za nekretnine (deset katastarskih čestica ukupne površine 837 566 m<sup>2</sup>) upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Marčana vode se sudski sporovi.

## 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 Marčana koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.832.780,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.345.480,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 11.840.874,00 kn ili 11,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Marčana kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Pula (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, cesta i javnih površina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Marčana nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

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

Općina Marčana je ustrojila registar imovine koji sadrži broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, naziv katastarske općine, površinu zemljišnoknjižne čestice, udjel u vlasništvu nekretnine te jediničnu cijenu i procijenjenu vrijednost nekretnine. Registar ne sadrži podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretninama. 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.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza.

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Marčana odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta.

Za kupnju zemljišta i davanje poslovnih prostora na korištenje bez naknade nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila raspolaganja.

Općina Marčana nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Marčana je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 50 poslovnih prostora površine 6 002 m<sup>2</sup> i 347 011 m<sup>2</sup> zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.633.986,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.249.797,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 1.828.193,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, 12 poslovnih prostora površine 2 954 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedanaest poslovnih prostora površine 826 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine i proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, 12 poslovnih prostora površine 947 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a 15 poslovnih prostora površine 1 275 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Općina je u 2014. i ranijim godinama dala u zakup 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 275 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 39.939,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloženi dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Dvanaest poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka poglavarstva odnosno načelnika općine iz ranijih godina. 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Jedanaest poslovnih prostora dano je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine i proračunskom korisniku Općine bez plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za korištenje poslovnih prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Općine i proračunskim korisnikom Općine nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Marčana je raspolagala s 347 011 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina Marčana je od 2012. do konca 2014. prodala 21 građevinsko zemljište ukupne površine 4 192 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Od početka 2012. do konca 2014. zaključeno je 18 ugovora o kupoprodaji, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.125.670,00 kn. Prodaja je obavljena radi uređenja komunalne infrastrukture, a početne prodajne cijene utvrđene su procjenom ovlaštenog procjenitelja.

U navedenom razdoblju Općina je kupila 53 građevinska zemljišta ukupne površine 6 754 m<sup>2</sup>. Zaključeno je 53 ugovora o kupoprodaji zemljišta, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 841.546,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture i izgradnje kanalizacije na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta Grada, a kupoprodajne cijene su utvrđene na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja.

Državni ured za reviziju predlaže provođenje javnog natječaja u slučaju kada se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, 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 s trgovačkim društvom i proračunskim korisnikom ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Općine. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

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

## Općina Medulin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Medulin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina općine Medulin je 32 km<sup>2</sup>, a obuhvaća četiri naselja sa 6 481 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 253.628.199,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.856.848,00 kn ili 2,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 181.347.601,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 72.280.598,00 kn.

U tablici broj 82 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Medulin na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 82

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	48.844.866,00	52.144.552,00	55.226.340,00
2.	Građevinski objekti	86.604.938,00	115.158.634,00	112.569.283,00
3.	Imovina u pripremi	4.308.070,00	8.976.210,00	9.331.197,00
4.	Druga imovina	5.153.652,00	4.937.073,00	4.220.781,00
	<b>Ukupno</b>	<b>144.911.526,00</b>	<b>181.216.469,00</b>	<b>181.347.601,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Medulin koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 36.304.943,00 kn ili 25,1 % te koncem 2014. za 131.132,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 181.347.601,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,1 %, zemljište s 30,5 %, imovina u pripremi s 5,1 % i druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, stambene objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na infrastrukturne i poslovne objekte čija je izrada u tijeku. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 57.630.932,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 473.944,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 83 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Medulin za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 83

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	122.180,00	204.536,00	108.770,00
2.	Prodaja zemljišta	4.253.834,00	1.859.466,00	365.174,00
	Ukupno	4.376.014,00	2.064.002,00	473.944,00

Općina Medulin je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 6.913.960,00 kn.

U tablici broj 84 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora od 2012. do 2014. prema podacima Općine Medulin.

Tablica broj 84

Broj i površina poslovnih prostora  
Općine Medulin 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	23	25	27
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	4 850	5 732	6 423

Općina Medulin koncem 2014. upravlja i raspolaže s 27 poslovnih prostora. Općina nema stanova u svom vlasništvu te nema cjelovitih podataka o površini zemljišta s kojim raspolaže.

Vezano za zemljište Općina vodi četiri sudska spora ukupne vrijednosti 21.520.000,00 kn. Vrijednosno najznačajniji sudski spor u vrijednosti 20.300.000,00 odnosi se na sudski spor s trgovačkim društvom vezano na turističko zemljište koji nije procijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije radi predaje u posjed i naknade za korištenje.

## 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 Medulin koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 55.226.340,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 112.569.283,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 27.737.918,00 kn ili 24,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Medulin kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Pula (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, ceste i parkirališta i javnih površina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Medulin nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine koji nije evidentiran u poslovnim knjigama a koje Općina koristi.

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Medulin odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Odlukama nije uređena kupnja nekretnina i davanje poslovnih prostora na korištenje bez naknade.

Općina Medulin nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Medulin je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora. Općina nema cjelovitih podataka o površini zemljišta s kojim raspolaže. Također nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Nadalje nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 435.486,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 6.478.474,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 13.672.956,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslova prostora površine 677 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 2 250 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Općine i proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 500 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici državnog proračuna, jedanaest poslovnih prostora površine 2 592 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 272 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 132 m<sup>2</sup> su prazna. Poslovni prostori koji nisu u funkciji derutni su i nisu privedeni namjeni. Za jedan poslovni prostor se vodi sudski spor s bivšim zakupcem dok je za drugi poslovni prostor u tijeku postupak prodaje.

U 2014. i ranijim godinama dano je u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 272 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 12.707,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje i praznih) dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Općina je dala na korištenje jedanaest poslovnih prostora raznim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Medulin je od 2012. do konca 2014. prodala građevinsko zemljište ukupne površine 4 705 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su od 2012. do 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 4.559.980,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila građevinsko zemljište ukupne vrijednosti 13.672.956,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture, a cijene su utvrđene na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za 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**

Koncem 2014. Općina Medulin je imala 28 zaposlenika (26 u upravnim odjelima i dva dužnosnika), te dva zaposlenika 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 upravnog odjela za prostorno planiranje i komunalni sustav i upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dva zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

## Općina Motovun-Montona

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Motovun-Montona kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 30,3 km<sup>2</sup> ima status brdsko-planinskog područja i obuhvaća četiri naselja s 1 004 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 57.059.465,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 33.897.070,00 kn ili 146,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 49.027.085,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.032.380,00 kn.

U tablici broj 85 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Motovun-Montona koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 85

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Motovun-Montona na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	23.090,00	23.090,00	33.627.876,00
2.	Građevinski objekti	12.137.379,00	11.959.309,00	12.040.443,00
3.	Druga imovina	3.290.422,00	3.195.668,00	3.358.766,00
	Ukupno	15.450.891,00	15.178.067,00	49.027.085,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Motovun-Montona koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 272.824,00 kn ili 1,8 %, a koncem 2014. veća za 33.849.018,00 kn ili 223,0 % u odnosu na 2013. Povećanje u iznosu 33.849.018,00 kn odnosi se na imovinu (poljoprivredno i građevinsko zemljište, te zgrade) koju je Općina evidentirala i iskazala u 2014.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 49.027.085,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 68,6 %, građevinski objekti s 24,6 % i druga imovina sa 6,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.858.054,00 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 848.833,00 kn, što čini 14,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 86 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Motovun-Montona za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 86

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	238.698,00	345.935,00	307.748,00
2.	Prodaja stanova	7.718,00	7.011,00	84.200,00
3.	Najam stanova	2.868,00	3.803,00	992,00
4.	Prodaja zemljišta	1.389.559,00	806.841,00	405.542,00
5.	Zakup zemljišta	148.877,00	56.528,00	50.351,00
	Ukupno	1.787.720,00	1.220.118,00	848.833,00

Općina Motovun-Montona je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 3.856.671,00 kn.

U tablici broj 87 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Motovun-Montona.

Tablica broj 87

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Motovun-Montona 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	23	24
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 721	2 965	2 985
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	281	281	281
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	93 153	87 629	85 334

Općina Motovun-Montona koncem 2014. upravlja i raspolaže s 24 poslovna prostora površine 2 985 m<sup>2</sup>, četiri stana površine 281 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 85 334 m<sup>2</sup>.

Fizička osoba tužila je Općinu Motovun, jer se smatrala vlasnikom katastarske čestice broj 1377/8 jer je od 1985. do 1992. kupovala susjedne čestice kao i dio sporne čestice. Smatrala je da joj dosjelošću pripada i preostali dio sporne čestice. U travnju 2015. donesena je sudska odluka u korist Općine Motovun-Montona protiv tužitelja fizičke osobe vezano na suvlasništvo 1700/3840 dijela katastarske čestice broj 1377/8 površine 1 700 m<sup>2</sup> u naravi oranica. Vrijednost sporne čestice je 560.460,00 kn.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Motovun-Montona koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 33.627.876,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.040.443,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 8.773.070,00 kn ili 72,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Motovun-Montona kao jedinice lokalne samouprave i dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Pazin. Općina Motovun-Montona raspolaže većinom podataka o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Većina aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama obavljane su u tijeku 2014. Vrijednost je utvrđena internom procjenom. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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



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

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

Općina Motovun-Montona je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam te građevinsko zemljište zakup.

Općina je prodavala stanove i građevinsko zemljište, te koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Motovun-Montona odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta i Pravilnikom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta.

Odlukama nije uredila dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Prema odluci Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje prava građenja, zamjenu, osnivanje založnog prava i osnivanje prava služnosti.

Odlukom o gospodarenju nekretninama propisano je da nekretninama Općina raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to zakonom ili ovom Odlukom propisano. Tržnom cijenom smatra se cijena utvrđena od strane ovlaštenoga sudskog vještaka odnosno najviša cijena ponuđena u postupku natječaja. U slučaju prodaje nekretnina cijena se plaća u roku od osam dana od zaključenja ugovora, a novi vlasnik stječe pravo vlasništva i odgovarajuće uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon što u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora određeni su poslovni prostori koji se mogu koristiti za obavljanje određenih djelatnosti od posebnog interesa za Općinu Motovun-Montona kao što su javnobilježnička djelatnost, bankarsko poslovanje, muzejska i galerijska djelatnost, djelatnosti županijskih i državnih službi, te prostori za rad udruga građana sa sjedištem na području Općine Motovun-Montona.

Odlukom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta propisano je da se neizgrađeno građevinsko zemljište daje u zakup radi iskorištavanja u poljoprivredne svrhe ili radi odlaganja stvari do privođenja namjeni određenoj prostornim planom. Poljoprivredno zemljište se daje u zakup radi iskorištavanja u poljoprivredne svrhe. Izuzetno, zemljište se može dati u zakup i za druge namjene, pod uvjetom da se time ne mijenja kultura, klasa i namjena zemljišta. Neizgrađeno građevinsko zemljište se daje u zakup do pet godina za uzgoj jednogodišnjih nasada radi iskorištavanja u poljoprivredne svrhe ili za odlaganje stvari.

Općina Motovun-Montona nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine i u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada Pazina.

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 Motovun-Montona, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Motovun-Montona je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 24 poslovna prostora površine 2 985 m<sup>2</sup>, četiri stana površine 281 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 85 334 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 892.381,00 kn, najma stanova u iznosu 7.663,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 255.756,00 kn, prodaje stanova u iznosu 98.929,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.601.942,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 68.527,00 kn.

Općina Motovun-Montona je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja prodavala nekretnine (u naravi zemljišta i zgrade) ukupne površine 25.006 m<sup>2</sup>. Ukupna postignuta cijena je ugovorena u iznosu 2.682.042,00 kn.

Republika Hrvatska je ugovorno u srpnju 2012. dodijelila Općini Motovun-Montona (u svrhu potpore raznim manifestacijama) nekretnine površine 338 m<sup>2</sup> u naravi zgrada i pripadajuće zemljište na rok od pet godina, uz naknadu od 7,00 kn/ m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2.363,00 kn mjesečno.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 1 420 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 264 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Općine na temelju zaključenog ugovora bez naknade, pet poslovnih prostora površine 172 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanje zakupnine, a 15 poslovnih prostora površine 1 129 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Koncem 2014. Općina Motovun-Montona je upravljala i raspolagala sa četiri stana ukupne površine 281 m<sup>2</sup>. Svi su dani u najam zaštićenim najmoprimcima uz mjesečnu naknadu 1,52 kn/m<sup>2</sup> ili ukupno mjesečno 427,00 kn. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se na temelju odredbi Zakona o najmu stanova.

Koncem 2014. Općina Motovun-Montona je raspolagala sa 85 334 m<sup>2</sup> zemljišta. Tijekom 2012. i 2013. Općina je provodila natječaje za davanje zemljišta u zakup. U navedenom dvogodišnjem razdoblju dano je u zakup ukupno 19 766 m<sup>2</sup> zemljišta, a postignuta je godišnja zakupnina u iznosu 2.912,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Motovun-Montona je imala sedam zaposlenika (šest u upravnom odjelu i jednog dužnosnika), te jednu osobu 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 Oprtalj-Portole

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Oprtalj-Portole kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 60,9 km<sup>2</sup>. Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 16 naselja s 850 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.834.055,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.889.190,00 kn ili 12,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.972.047,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.862.008,00 kn.

U tablici broj 88 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Oprtalj-Portole na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 88

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oprtalj-Portole  
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)	404.799,00	589.681,00	642.594,00
2.	Građevinski objekti	17.447.797,00	17.018.674,00	16.468.010,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	3.720.818,00
4.	Druga imovina	162.761,00	120.857,00	140.625,00
	Ukupno	18.015.357,00	17.729.212,00	20.972.047,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oprtalj-Portole koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 286.145,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. je veća za 3.242.835,00 kn ili 18,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.972.047,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,5 %, imovina u pripremi sa 17,7 % zemljište s 3,1 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na asfaltiranje nerazvrstanih cesta koje je bilo u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.083.354,00 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 332.280,00 kn, što čini 4,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 89 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Oprtalj-Portole za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 89

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	53.021,00	73.632,00	50.137,00
2.	Prodaja stanova	1.187.260,00	483.225,00	252.161,00
3.	Najam stanova	7.225,00	6.813,00	5.857,00
4.	Prodaja zemljišta	15.453,00	18.073,00	19.619,00
5.	Zakup zemljišta	978,00	6.640,00	4.506,00
	Ukupno	1.263.937,00	588.383,00	332.280,00

Općina Oprtalj-Portole je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.184.600,00 kn.

U tablici broj 90 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Oprtalj-Portole.

Tablica broj 90

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Oprtalj-Portole 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 <sup>2</sup>	405	405	405
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	399	399	399
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	289 631	289 432	285 658

Općina Oprtalj-Portole koncem 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 405 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 399 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 285 658 m<sup>2</sup>. Vrijednost dijela nekretnina koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

U tijeku je sudski spor (od 2004.) sa fizičkom osobom za zemljište koje je sportski objekt (nogometno igralište) vrijednosti 100.000,00 kn.

Općina je uputila više zahtjeva u katastar za usklađenje stanja u katastru i zemljišnim knjigama vezano uz posjed i kulturu poljoprivrednih 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Oprtalj-Portole koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 642.594,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.468.010,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.233.713,00 kn ili 31,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Oprtalj-Portole kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine susjednih jedinica lokalne samouprave te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama su evidentirani stambeni objekti koji su prodani. Općina Oprtalj-Portole nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U listopadu 1993. Istarska županija, grad Buzet, te općine Lanišće i Oprtalj-Portole zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina bivše općine Buzet. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području. Također preuzimaju prava i obveze koje proističu iz vlasništva odnosno prava korištenja tih nekretnina.

U prosincu 1993. Istarska županija, gradovi Buje-Buie, Novigrad-Cittanova i Umag-Umago, te općine Brtonigla-Verteneglio, Grožnjan-Grisignana i Oprtalj-Portole zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Buje. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području.

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

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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



## - Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom.

Prema odluci Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje založnog prava i osnivanje prava služnosti. Odlukom je propisano da je za postupke prodaje i zakupa nekretnina kojima se raspolaže javnom objavom načelnik dužan zatražiti suglasnost vijeća. Odlukom nije uredila osnivanje prava građenja, dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, razvrgnuće suvlasničke zajednice i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

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

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

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 Oprtalj-Portole je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 405 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 399 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 285 658 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 176.790,00 kn, najma stanova u iznosu 19.895,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 12.124,00 kn, prodaje stanova u iznosu 1.922.646,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 53.145,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora u iznosu 199.067,00 kn i nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 100.365,00 kn.

Koncem 2014. Općina Oprtalj-Portole upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 405 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 399 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 285 658 m<sup>2</sup>.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, pet poslovnih prostora površine 369 m<sup>2</sup> dano u zakup subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 36 m<sup>2</sup> dan je na korištenje udruzi bez plaćanja zakupnine. Ukupna mjesečna najamnina ugovorena je u iznosu 5.540,00 kn.

Općina Oprtalj-Portole je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodavala poslovne prostore. Zaključila je sedam ugovora o kupoprodaji u ukupnom iznosu 558.886,00 kn. Prije prodaje poslovnih prostora Općina nije za sve utvrdila razloge prodaje. U navedenom razdoblju Općina je uložila u uređenje poslovnih prostora 199.067,00 kn.

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

Koncem 2014. Općina Oprtalj-Portole je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 399 m<sup>2</sup> od kojih su četiri stana površine 257 m<sup>2</sup> dana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, a dva stana površine 142 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

Općina Oprtalj-Portole je od 2012. do konca 2014. prodala deset građevinskih zemljišta. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ukupno ugovorena cijena iznosila je 606.055,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je nabavila građevinska zemljišta vrijednosti 100.365,00 kn.

Koncem 2014. Općina Oprtalj-Portole je raspolagala s 285 658 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na rok od pet godina ukupno 298 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 1.126,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Oprtalj-Portole je imala šest zaposlenika (pet u upravnom odjelu i jednog dužnosnika). 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 Pićan

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Pićan kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 51 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 1 827 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.096.974,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.264.238,00 kn ili 4,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.449.290,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.647.684,00 kn.

U tablici broj 91 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Pićan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 91

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pićan 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)	153.302,00	153.302,00	172.605,00
2.	Građevinski objekti	4.116.742,00	4.244.231,00	4.832.544,00
3.	Imovina u pripremi	14.982.580,00	17.302.729,00	17.708.192,00
4.	Druga imovina	525.835,00	507.538,00	735.949,00
	Ukupno	19.778.459,00	22.207.800,00	23.449.290,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pićan koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.429.341,00 kn ili 12,3 % a koncem 2014. veća je za 1.241.490,00 kn ili 5,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost dugotrajne imovine Općine Pićan koncem 2014. iskazana je u iznosu 23.449.290,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine, nefinancijska imovina u pripremi sudjeluje sa 75,5 %, građevinski objekti s 20,6 %, druga imovina s 3,2 % i zemljište s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stanove, poslovne prostore i infrastrukturne objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu proizvedenu imovinu (ulaganja u računalne programe i projektnu dokumentaciju), a imovina u pripremi na započete investicije za izgradnju zgrade dječjeg vrtića, popločenje starogradske jezgre, sportsko rekreativnog kompleksa, infrastrukturnih objekata.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 11.608.102,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma i prodaje stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 86.972,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 92 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Pićan za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 92

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	8.280,00	6.480,00	7.573,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	73.668,00
3.	Najam stanova	5.133,00	5.072,00	5.010,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	70.598,00	721,00
	Ukupno	13.413,00	82.150,00	86.972,00

Općina Pićan je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 182.535,00 kn.

U tablici broj 93 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Pićan.

Tablica broj 93

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Pićan 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 <sup>2</sup>	531	531	531
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	6
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	310	310	239
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	3 695	3 695	3 875

Općina Pićan koncem 2014. upravlja i raspolaže s pet poslovnih prostora površine 531 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 239 m<sup>2</sup> te zemljištem površine 3 875 m<sup>2</sup> (prema podacima iz poslovnih knjiga).

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U prosincu 1993. Grad Labin te općine Pićan, Kršan, Sveta Nedelja i Raša su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Labin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Uz Sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su formiranjem novih jedinice lokalne samouprave postale vlasništvo Općine. Općina nije u poslovnim knjigama evidentirala nekretnine koje su Općini Pićan pripale kao pravnom slijedniku bivše Općine Labin. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U ožujku 2015. Općina je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Prema priloženom dopisu podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013. Općina nije ustrojila evidenciju nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine te nije poduzela aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu kojom upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 172.605,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 4.832.544,00 kn (stanovi, poslovni prostori, infrastrukturni objekti). Evidentirana vrijednost građevinskih objekata (osim stanova i poslovnih prostora) u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Pićan kao jedinice lokalne samouprave a evidentirana vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno od konstituiranja Općine do 2014. za potrebe izgradnje mrtvačnice, parkirališta, pristupnih putova i drugo.

Analitička knjigovodstvena evidencija građevinskih objekata iz koje bi bila vidljiva nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost svih pojedinačnih stambenih i poslovnih objekata, nerazvrstanih cesta i ostalih građevinskih objekata evidentiranih u glavnoj knjizi, nije ustrojena.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina (osim poslovnih prostora i stanova) koja je pripala Općini na temelju sukcesije bivše Općine Labin te imovina za koju su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. Općina Pićan ne raspolaže s cjelovitim podacima o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Vrijednosno najznačajnija imovina evidentirana u poslovnim knjigama odnosi se na imovinu u pripremi u iznosu 17.708.192,00 kn. U okviru imovine u pripremi evidentirana je i imovina koja je više godina u upotrebi i za koju nisu planirana daljnja ulaganja planom razvojnih programa. Navedeno nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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. Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, je propisano da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Općina Pićan nije ustrojila registar imovine.

Prema podacima Općine, Općina Pićan nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Općina vodi tri sudska spora s fizičkim osobama vezana za nekretnine u kojima se Općina pojavljuje kao tuženik. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) sudski su postupci pravomoćno okončani u korist tužitelja. Prema obrazloženju zakonskog predstavnika Republika Hrvatska ne koristi imovinu u vlasništvu Općine.

Republika Hrvatska ne koristi imovinu u vlasništvu Općine. Općina Pićan je u ožujku 2012., Agenciji za upravljanje državnom imovinom podnijela zahtjev za izdavanje suglasnosti za provođenje potrebnih aktivnosti kako bi se zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, površine 5 445 m<sup>2</sup> izgradilo i uredilo za sportsko rekreacijske aktivnosti.

U ožujku 2014., Državni ured za upravljanje državnom imovinom je za potrebe daljnjeg postupanja od Općine Pićan zatražio elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Nalaz sudskog vještaka o procjeni vrijednosti nekretnine dostavljen je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u rujnu 2014. Do vremena obavljanja revizije navedeni zahtjev nije riješen. Nadalje, Agencija za upravljanje državnom imovinom je u studenom 2012. donijela odluku prema kojoj Republika Hrvatska, kao vlasnik, prenosi zemljište površine 7 942 m<sup>2</sup> u vlasništvo Općine Pićan bez naknade a koju nekretninu će Općina Pićan koristiti kao nerazvrstanu cestu. Nakon zaključivanja ugovora o darovanju, Općina je podnijela zahtjev za uknjižbu prava vlasništva Općinskom sudu u Labinu. Postupak uknjižbe je u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2015.) u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Pićan upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovnim knjigama. Nadalje, se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Pićan raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi a za koju nisu planirana daljnja ulaganja stavile u upotrebu. 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. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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



Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Pićan odnosno Odlukom o poslovnom prostoru iz 1994., Odlukom o zonama i grupama djelatnosti te visini zakupa poslovnog prostora na području Općine iz 1996. i Odlukom o davanju stanova u najam. Odlukom o poslovnom prostoru utvrđeno je da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom u slučaju kada se radi o osobitim interesima Općine Pićan U navedenom slučaju načelnik je dužan upoznati vijeće. Općina Pićan je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovni prostor proračunskom korisniku bez naknade, prodavala stanove te prodavala i kupovala građevinsko zemljište, a uvjeti, mjerila, postupci i procedure za navedene oblike raspolaganja nekretninama nisu uređeni internim aktima Općine. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka. Nadalje, odlukama nije uređeno postupanje kod stavljanja imovine u uporabu.

Općina Pićan nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pićan, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Pićan je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 531 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 239 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 3 875 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 22.333,00 kn, najma stanova u iznosu 15.215,00 kn, prodaje stana u iznosu 73.668,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 71.319,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 19.303,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor (zgrada općine) površine 266 m<sup>2</sup> koristi Općina Pićan za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, jedan poslovni prostor koristi proračunski korisnik (Etnografski muzej Istre) površine 118 m<sup>2</sup>, dva poslovna prostora površine 70 m<sup>2</sup> su u zakupu i jedan poslovni prostor površine 77 m<sup>2</sup> se ne koristi.

Poslovni prostor koji Općina koristi za svoje potrebe odnosi se na zgradu Općine u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel. Proračunski korisnik Istarske županije (Etnografski muzej Istre) koristi poslovni prostor Općine na temelju zaključenog ugovora o korištenju prostora kojim je utvrđeno da su Općina i Istarska županija sufinancirale sanaciju zgrade u cilju stvaranja prostornih uvjeta za djelovanje Centra za nematerijalnu kulturu-ustrojstvene jedinice Etnografskog muzeja Istre. Općina je dala prostor na korištenje na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade, a Muzej se obvezao snositi sve troškove koji nastaju uporabom prostora (režijski troškovi, troškovi održavanja, čišćenja). Općina je dala u zakupu dva poslovna prostora površine 70 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 652,00 kn, na temelju ugovora zaključenih prethodnih godina.

Koncem 2014. Općina je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 239 m<sup>2</sup>, od čega četiri stana površine 181 m<sup>2</sup> koriste zaštićeni najmoprimci, a dva stana nisu u upotrebi zbog dotrajalosti. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu. Najam stanova je obavljen prema odluci o davanju u najam stanova. Prihodi od prodaje stanova koncem 2014. iznose 73.668,00 kn. Općina u 2014. Prodala jedan stan na temelju pravomoćne sudske presude.

Općina Pićan je prema podacima iz poslovnih knjiga koncem 2014. raspolagala s 3 875 m<sup>2</sup> zemljišta kupljenog od konstituiranja Općine do 2014. Veći dio zemljišta nije evidentiran u poslovnim knjigama Općine niti je ustrojena evidencija (registar) zemljišta u vlasništvu i suvlasništvu Općine. Stoga, Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

U 2012. Općina nije prodavala zemljište. U 2013. zaključena su tri kupoprodajna ugovora za prodaju zemljišta površine 2 174 m<sup>2</sup> ukupne vrijednosti 70.598,00 kn. U 2014. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor za prodaju zemljišta u vrijednosti 721,00 kn (okućnica) površine 9,50 m<sup>2</sup>. Prodaja se vrši putem javnog natječaja (objava natječaja na oglasnoj ploči i obavijesti u dnevnom tisku). Početna cijena utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka za graditeljstvo. Zapisnikom komisije za provedbu natječaja za prodaju nekretnina utvrđen je najpovoljniji ponuditelj s kojim je Općina zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnine. Ugovorena vrijednost zemljišta je u cijelosti plaćena. Prodano zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine.

U 2012. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor kojim kupuje zemljište za izgradnju mrtvačnice površine 2 055 m<sup>2</sup> za 28.770 EUR (215.775,00 kn) ili 14,00 EUR po m<sup>2</sup>. Korištena je cijena kojom je sudski vještak procijenio zemljište obližnje parcele. Navedeno zemljište nije evidentirano u poslovnim knjigama. U 2013. Općina nije kupovala zemljište. U 2014. Općina je zaključila predugovor o kupoprodaji zemljišta kojim kupuje zemljište površine 180 m<sup>2</sup> zbog proširenja i uređenja pristupnog puta za uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u vrijednosti 19.303,00 kn ili 14,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta. Korištena je cijena kojom je sudski vještak procijenio zemljište obližnje parcele.

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

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

Koncem 2014. Općina Pićan je imala pet zaposlenih (četiri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) i jednu osobu 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 Raša

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Raša kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Raša je 80 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 23 naselja s 3 183 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.712.139,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.143.623,00 kn ili 4,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.403.365,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.308.774,00 kn.

U tablici broj 94 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Raša na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 94

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Raša 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)	652.662,00	652.662,00	960.502,00
2.	Građevinski objekti	12.385.163,00	12.341.893,00	12.493.807,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	18.625,00	229.594,00
4.	Druga imovina	255.059,00	338.358,00	719.462,00
	Ukupno	13.292.884,00	13.351.538,00	14.403.365,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Raša koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 58.654,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. veća je za 1.051.827,00 kn ili 7,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.403.365,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,7 %, zemljište sa 6,7 %, druga imovina s 5,0 % i imovina u pripremi s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te prostorne planove i projekte, a imovina u pripremi na usluge izrade prostornog plana uređenja, urbanističkog plan, projekte prometnih rješenja i projekte uređenja javnih površina.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 14.450.856,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma i prodaje stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.260.967,00 kn, što čini 8,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 95 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Raša za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 95

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	484.304,00	430.842,00	539.167,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	351.500,00
3.	Najam stanova	126.823,00	125.650,00	135.300,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	527.010,00	235.000,00
	Ukupno	611.127,00	1.083.502,00	1.260.967,00

Općina Raša je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.955.596,00 kn.

U tablici broj 96 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Raša.

Tablica broj 96

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	75	75	75
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	5 707	5 707	5 707
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	99	99	97
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	5 578	5 578	5 486
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	9 055	9 055	638 900

Općina Raša koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 75 poslovnih prostora površine 5 707 m<sup>2</sup>, 97 stanova površine 5 486 m<sup>2</sup> (prema podacima iz poslovnih knjiga) te zemljištem površine približno 638 900 m<sup>2</sup> (prema evidenciji nekretnina koju je Općina izradila u vrijeme obavljanja revizije). Podaci iz prethodnih godina odnose se ne površinu zemljišta evidentiranog u poslovnim knjigama Općine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U prosincu 1993. Grad Labin te općine Raša, Kršan, Sveta Nedelja i Pićan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Labin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Uz Sporazum su priloženi podaci o građevinskom zemljištu (katastarskim općinama, katastarskim česticama i naravi zemljišta) koje su formiranjem Općine Raša postali vlasništvo u cjelini ili dijelom. Navedeno zemljište nije bilo procijenjeno i evidentirano u poslovnim knjigama Općine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Na temelju prijedloga komisije za diobu imovine Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu Grada Labin donesene su odluke o prijenosu stanova, stambenih zgrada i poslovnih prostorija na Općinu Raša i druge novoosnovane jedinice lokalne samouprave. Općina Raša je s 1. siječnjem 1995. prenijela u svoje vlasništvo stanove i poslovne prostore na svom području. Stanovi i poslovni prostori evidentirani su u poslovnim knjigama Općine.

U ožujku 2015. Općina Raša je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine Raša, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Prema priloženom dopisu podaci odgovaraju stanju u zemljišnim knjigama iz prosinca 2013. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina je izradila evidenciju nekretnina (zemljišta i zgrada) u vlasništvu i suvlasništvu koja sadrži podatke o katastarskoj općini, broju katastarske čestice, kulturi, površini i udjelu u vlasništvu iz zemljišno knjižnog izvotka te površinu zemljišta i kulturu iz posjedovnog lista i napomenu. Navedene nekretnine nisu procijenjene i evidentirane u poslovnim knjigama Općine.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 960.502,00 kn i građevinski objekti (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u vrijednosti 12.493.807,00 kn.

Vrijednost građevinskih objekata (osim stanova i poslovnih prostora) u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Raša kao jedinice lokalne samouprave, a vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno od konstituiranja Općine do 2014. za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina (osim poslovnih prostora i stanova) koja je pripala Općini na temelju sukcesije bivše Općine Labin te imovina za koju su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. Općina Raša nema u poslovnim knjigama evidentirane cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za dio imovine koja treba pripadati Općini rješavaju se pojedinačno prema potrebama. Općina ne provodi aktivnosti na procjeni i evidentiranju navedene imovine u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

Prema podacima Općine, Općina Raša nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi se 15 sporova vezanih za nekretnine od čega sedam postupaka za utvrđivanje prava vlasništva, tri zahtjeva za povrat oduzete imovine, dva postupka diobe suvlasništva, po jedan postupak za naknadu štete, utvrđivanje zaštićenog najmoprimca te upis prava vlasništva. Općina ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske niti Republika Hrvatska imovinu u vlasništvu Općine.

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Raša odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o vrijednosti parametra za određivanje visine zakupnine za poslovni prostor, Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu općine, Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o koeficijentima vrijednosti položaja za utvrđivanje zaštićene najamnine i Odlukom o slobodno ugovorenoj najamnini.



Općina Raša je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade, prodavala stanove te prodavala i kupovala zemljište, a uvjeti, mjerila, postupci i procedure za navedene oblike raspolaganja nekretninama nisu uređeni internim aktima Općine. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka.

Općina Raša nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Raša, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Donošenjem navedenih dokumenata i dopunom postojećih 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 Raša je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 75 poslovnih prostora ukupne površine 5 707 m<sup>2</sup>, 97 stanova ukupne površine 5 486 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 638 900 m<sup>2</sup>, dok za zemljište površine približno 402 000 m<sup>2</sup> nisu riješeni imovinsko-pravni poslovi. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.454.313,00 kn, najma stanova u iznosu 387.773,00 kn, prodaje stanova u iznosu 351.500,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 762.010,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 307.840,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, pet prostora površine 567 m<sup>2</sup> koristi Općina Raša za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, jedan poslovni prostor koristi proračunski korisnik (dječji vrtić) površine 418 m<sup>2</sup>, 31 poslovni prostor površine 1 590 m<sup>2</sup> dan je u zakup obrtnicima i trgovačkim društvima, deset poslovnih prostora površine 571 m<sup>2</sup> dano je u zakup udrugama, pet prostora površine 73 m<sup>2</sup> koriste političke stranke. Od ukupnog broja poslovnih prostora, nisu dana u zakup 23 prostora površine 2 488 m<sup>2</sup> koji su izvan upotrebe, dio zbog dotrajalosti a dio zbog nezainteresiranosti zakupaca. Za poslovne prostore izvan upotrebe zbog dotrajalosti nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Poslovni prostori koje Općina Raša koristi za svoje potrebe odnose se na zgradu uprave u kojoj je smješten dio jedinstvenog upravnog odjela, poslovni prostor u kojem su smješteni službenici za obavljanje računovodstvenih poslova Općine, poslovni prostor u kojem su smješteni službenici za obavljanje stambeno komunalnih poslova, poslovni prostor dan na korištenje umirovljenicima te poslovni prostor koje koristi Općina za različita događanja.

Udruge imaju u zakupu deset poslovnih prostora od čega devet na temelju provedenog javnog natječaja i uz plaćanje zakupnine, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje bez javnog natječaja, zaključenog ugovora i bez naknade. Nadalje, pet poslovnih prostora koriste političke stranke, od čega četiri na temelju ugovora i uz plaćanje mjesečne zakupnine, a jedna stranka koristi poslovni prostor bez zaključenog ugovora i bez naknade. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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

U 2012. i 2013. dano je u zakup pet poslovnih prostora, a u 2014. je putem javnog natječaja dano u zakup 30 poslovnih prostora (od čega pet poslovnih prostora udrugama i četiri političkim strankama) površine 1 016 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 11.170,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup na temelju općinske Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu.

Općina Raša je koncem 2014. raspolagala s 97 stanova ukupne površine 5 486 m<sup>2</sup>, od čega 61 stan koriste zaštićeni najmpoprinci, 23 stana dano je u najam po slobodno ugovorenoj najamnini te 13 stanova nije u upotrebi zbog dotrajalosti. Prema obrazloženju Općine za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu. Koncem 2011. Općina je uz primjenu odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom predala u vlasništvo Agencije za upravljanje državnom imovinom 13 stanova. Tijekom 2014. dana su u najam četiri stana. Najam stanova je obavljen prema Odluci o davanju u najam stanova.

U 2014. Općina je prodala dva stana. Općinsko vijeće donijelo je Odluku o prodaji stanova putem javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Početna cijena utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka za graditeljstvo. Javni natječaj objavljen je na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine, a obavijest o javnom natječaju u dnevnom tisku. Zapisnikom komisije za otvaranje ponuda i predlaganje najpovoljnijeg ponuditelja po javnim natječajima za prodaju nekretnina utvrđen je najpovoljniji ponuditelj s kojim je Općina zaključila ugovore o kupoprodaji nekretnine. Ugovorena vrijednost stanova je u cijelosti plaćena.

Koncem 2014. Općina Raša je prema evidenciji nekretnina raspolagala s zemljištem površine približno 638 900 m<sup>2</sup> (prema evidenciji nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine). Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

U 2014. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor za prodaju zemljišta (oranica, voćnjak, pašnjak) u vrijednosti 235.000,00 kn površine 723 m<sup>2</sup>. Navedeno zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine. Općinsko vijeće donijelo je odluku o prodaji zemljišta putem javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Početna cijena utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka za graditeljstvo. Javni natječaj objavljen je na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine, a obavijest o javnom natječaju u dnevnom tisku. Zapisnikom komisije za otvaranje ponuda i predlaganje najpovoljnijeg ponuditelja po javnim natječajima za prodaju nekretnina utvrđen je najpovoljniji ponuditelj s kojim je Općina zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnine. Ugovorena vrijednost zemljišta je u cijelosti plaćena.

U 2014. Općina je zaključila tri kupoprodajna ugovora za kupnju zemljišta u vrijednosti 307.849,00 kn površine 3 046 m<sup>2</sup> radi proširenja groblja i uređenja prateće komunalne infrastrukture u naseljima Sv. Lovreč i Drenje te zemljišta u Koromačnu koje se prema Prostornom planu nalazi unutar granica građevinskog područja te će se urediti kao površina javne namjene. Procjena vrijednosti zemljišta je obavljena od strane sudskog vještaka za graditeljstvo. Kupljeno zemljište evidentirano je u poslovnim knjigama Općine.

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

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

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

Koncem 2014. Općina Raša je imala devet zaposlenih (osam zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu, od čega troje u otkaznom roku, jednog dužnosnika) i dvije osobe 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 Sveta Nedelja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Sveta Nedelja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Sveta Nedelja je 59,9 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 21 naselje s 2 987 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 43.610.526,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 311.093,00 kn ili 4,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 40.986.299,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.624.227,00 kn.

U tablici broj 97 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveta Nedelja na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 97

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveta Nedelja na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.756.753,00	10.482.618,00	10.482.618,00
2.	Građevinski objekti	24.621.641,00	24.268.781,00	27.039.447,00
3.	Imovina u pripremi	2.712.938,00	2.939.704,00	1.976.592,00
4.	Druga imovina	906.415,00	1.051.134,00	1.487.642,00
	Ukupno	38.002.747,00	38.742.237,00	40.986.299,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveta Nedelja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 739.490,00 kn ili 1,9 %, a koncem 2014. veća je za 2.244.062,00 kn ili 5,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 40.986.299,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 66,0 %, zemljište s 25,6 %, imovina u pripremi sa 4,8 % i druga imovina s 3,6 %. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u izgradnju komunalne infrastrukture (javna rasvjeta, nerazvrstane ceste), pripremu dokumentacije za izgradnju školske dvorane, izradu mrežne stranice udruge iznajmljivača, izgradnju dječjeg igrališta te projektnu dokumentaciju za izgradnju poduzetničke zone, a vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 13.558.245,00 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 97.701,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 98 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Sveta Nedelja za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 98

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	84.341,00	89.818,00	87.022,00
2.	Najam stanova	9.120,00	9.035,00	7.679,00
3.	Prodaja zemljišta	35.000,00	56.125,00	3.000,00
	Ukupno	128.461,00	154.978,00	97.701,00

Općina Sveta Nedelja je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 381.140,00 kn.

U tablici broj 99 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Sveta Nedelja.

Tablica broj 99

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	21	21	21
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 571	3 571	3 571
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	9
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	472	472	472
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	77 703	77 703	77 703

Općina Sveta Nedelja koncem 2014. upravlja i raspolaže s 21 poslovnim prostorom površine 3 571 m<sup>2</sup>, devet stanova površine 472 m<sup>2</sup> te zemljištem površine 77 703 m<sup>2</sup> prema podacima iz poslovnih knjiga. Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini 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 prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže pozicije koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U prosincu 1993. Grad Labin te općine Sveta Nedelja, Raša, Kršan i Pićan su zaključili Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obaveza dotadašnje Općine Labin. Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima u svoje vlasništvo odnosno na korištenje nekretnine (zemljište, poslovne prostore, stanove i ostale građevinske objekte) koje se nalaze u granicama utvrđenim tadašnjim Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, kojim je propisano da granice općina, odnosno gradova idu granicama područja rubnih katastarskih općina. Uz Sporazum su priloženi podaci o građevinskom zemljištu (katastarskim općinama, katastarskim česticama i naravi zemljišta) koje su formiranjem lokalnih jedinica postali vlasništvo Općine Sveta Nedelja. Dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi su tijekom 2008. procijenjeni i evidentirani u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U ožujku 2015. Općina Sveta Nedelja je od Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije dobila popis nekretnina koje su sukladno županijskoj evidenciji, vlasništvo Općine Sveta Nedelja, a koji može biti osnova za izradu evidencije nekretnina. Do vremena obavljanja revizije (prosinao 2015.) Općina osim procjene i evidentiranje dijela imovine tijekom 2008. nije poduzimala druge aktivnosti vezane za utvrđivanje stvarnog stanja imovine te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu kojom upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano i financijskim izvještajima iskazano zemljište u vrijednosti 10.482.618,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti 27.039.447,00 kn (poslovni prostori, stanovi, domovi kulture, sportska igrališta, infrastrukturni objekti i ostali građevinski objekti). Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave i na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U prosincu 2008. komisija za procjenu nekretnina u vlasništvu Općine izvršila je procjenu zemljišta i zgrada društvenih domova, sportskih objekata i igrališta, stare škole, dječjeg igrališta, mrtvačnica i stanova ukupne procijenjene vrijednosti 23.442.561,00 kn. Navedena imovina evidentirana je u poslovnim knjigama Općine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine. Općina Sveta Nedelja ne raspolaže s cjelovitim podacima o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za dio imovine koja treba pripadati Općini obavljaju se pojedinačno prema potrebama, a aktivnosti za procjenu i evidentiranje imovine u vlasništvu i suvlasništvu Općine u poslovnim knjigama, nisu započete.

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

Prema podacima Općine, Općina Sveta Nedelja nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vode se sporovi vezani za nekretnine. Republika Hrvatska se upisala kao vlasnik katastarskih čestica na kojima se nalaze groblja u dva naselja te je Općina pokrenula postupak reguliranja korištenja imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Republika Hrvatske ne koristi imovinu u vlasništvu Općine.

U svibnju 2010. Općina je s Republikom Hrvatskom zaključila ugovor o darovanju kojim Republika Hrvatska daruje Općini zemljište površine 6 913 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje poduzetničke zone. Vrijednost darovanog zemljišta iznosi 725.865,00 kn. Općina se upisala kao vlasnik navedenog zemljišta te ga po procijenjenoj vrijednosti evidentirala u svojim poslovnim knjigama.



Državni ured za reviziju predlaže, i nadalje, poduzimati aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Sveta Nedelja upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovnim knjigama. Nadalje, se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine Sveta Nedelja u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Sveta Nedelja 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. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora iz 1997., Odlukom o davanju stanova u najam iz 2010. te Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine iz 2011.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine utvrđeno je da raspolaganje nekretninama obuhvaća prodaju, zasnivanje služnosti i drugih tereta, zalaganje, zakup, sklapanje ugovora o ortaštvu i druge pravne poslove. Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se i daju u zakup putem javnog natječaja (objavom natječaja na mrežnoj stranici i oglasnoj ploči Općine te objava obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku). Stjecanje nekretnina obuhvaća sklapanje pravnih poslova od fizičkih ili pravnih osoba vezanih za nekretnine, a koji se zaključuju u korist Općine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati kao ni način utvrđivanja vrijednosti nekretnina po kojoj se kupuju (procjena sudskog vještaka, pribavljeni podaci o tržišnim vrijednostima iz službenih evidencija i drugo). Općinsko vijeće je donijelo i Odluku o davanju na upravljanje i korištenje poslovnih prostora u zgradi društvenog doma, dvjema udrugama, bez naknade. U slučajevima kad se nekretnine daju na korištenje, bez provedenog javnog natječaja i bez naknade, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci navedenog načina raspolaganja nekretninama.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine utvrđeno je da se poslovni prostori (poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta) daju u zakup putem javnog natječaja. Odlukom je utvrđeno da se visina zakupnine određuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja se na poslovnom prostoru obavlja, a zone, grupe djelatnosti i kriteriji za utvrđivanje visine zakupnine utvrđuje načelnik posebnim aktom koji do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nije donesen nego se početna cijena zakupnine prema obrazloženju zakonskog predstavnika utvrđuje od slučaja do slučaja. Nadalje, odlukom načelnika iz 2008. poslovni je prostor dat u podzakup iako je odredbama općinske Odluke o zakupu poslovnog prostora utvrđeno da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

Odlukom o davanju stanova u najam utvrđeno je da visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje općinsko vijeće posebnim aktom koji do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nije donesen.

Općina Sveta Nedelja nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveta Nedelja, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije kako bi se unaprijed planirale i u skladu s planom provodile aktivnosti raspolaganja i upravljanja imovinom ovisno o potrebama Općine. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Sveta Nedelja je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 3 571 m<sup>2</sup>, devet stanova površine 472 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 706 993 m<sup>2</sup> (prema podacima iz poslovnih knjiga). Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o ukupnoj površini zemljišta u svom vlasništvu. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 261.181,00 kn, najma stanova u iznosu 25.834,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 94.125,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 253 m<sup>2</sup> koristi Općina Sveta Nedelja za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga, četiri poslovna prostora površine 440 m<sup>2</sup> koriste udruge bez naknade, šest poslovnih prostora površine 690 m<sup>2</sup> dano je u zakup obrtnicima i trgovačkim društvima te deset poslovnih prostora površine 2 188 m<sup>2</sup> se ne koriste (izvan upotrebe ili nije bilo zainteresiranih zakupaca). Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu

Poslovni prostor koji Općina Sveta Nedelja koristi za svoje potrebe odnosi se na zgradu uprave u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel.

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

Općina Sveta Nedelja je u 2012. obrtnicima i trgovačkim društvima dala u zakup dva poslovna prostora površine 224 m<sup>2</sup> uz mjesečnu zakupninu u iznosu 4.950,00 kn nakon provedenog natječaja. Ostali poslovni prostori su dani u zakup u prethodnim godinama, od čega su tri ugovora zaključena 2008. na rok od pet godina te im je tijekom 2013. istekao rok korištenja. Ugovori do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nisu produženi, a prostore koriste isti zakupnici.

Koncem 2014. Općina Sveta Nedelja je upravljala i raspolagala s devet stanova ukupne površine 472 m<sup>2</sup>, od čega četiri stana površine 204 m<sup>2</sup> koriste zaštićeni najmoprimci, a pet stanova dana su u najam po slobodno ugovorenoj najamnini. Ugovori o najmu stanova zaključeni su od 2004. do 2011. na neodređeno vrijeme. Najam stanova je obavljan na temelju općinske Odluke o davanju stanova u najam.

Općina Sveta Nedelja je prema podacima iz poslovnih knjiga koncem 2014. raspolagala sa 77 703 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se zemljište površine 66 914 m<sup>2</sup> odnosi na poduzetničku zonu. Veći dio zemljišta nije evidentiran u poslovnim knjigama te Općina ne raspolaže s cjelovitim podacima o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

U 2012. i 2014. Općina nije prodavala zemljište. U 2013. Općina je zaključila jedan kupoprodajni ugovor za prodaju zemljišta u vrijednosti 53.900,00 kn površine 414 m<sup>2</sup>. Zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine. Procjena građevinskog zemljišta (koje se vodi kao livada a koristi kao dvorište i okućnica) obavljena je od strane ovlaštenoga sudskog vještaka u vrijednosti 52.189,00 kn, odnosno 6.886 EUR. Natječaj za prodaju zemljišta je objavljen u javnom glasilu i na oglasnoj ploči. Komisija za prodaju i davanje u zakup nekretnina u vlasništvu Općine je utvrdila da dostavljena ponuda za građevinsko zemljište udovoljava svim propisanim uvjetima iz natječaja te je predložila zaključivanje ugovora s ponuditeljem u visini 53.900,00 kn. Plaćanje je obavljeno u 2013. u iznosu 50.900,00 kn i u 2014. u iznosu 3.000,00 kn.

Općina Sveta Nedelja od 2012. do 2014. nije stjecala nekretnine kupnjom.

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

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

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

## Općina Sveti Lovreč

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sveti Lovreč kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 54 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 24 naselja s 1 015 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.302.224,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.327.117,00 kn ili 19,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.875.929,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.426.295,00 kn.

U tablici broj 100 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Lovreč na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 100

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Lovreč na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Nefinancijska imovina	u kn		
		2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	464.584,00	528.570,00	647.964,00
2.	Građevinski objekti	5.008.846,00	4.834.185,00	5.089.103,00
3.	Druga imovina	129.255,00	116.458,00	138.862,00
	Ukupno	5.602.685,00	5.479.213,00	5.875.929,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Lovreč koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 123.472,00 kn ili 2,2 %, a koncem 2014. veća je za 396.716,00 kn ili 7,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.875.929,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,6 %, zemljište s 11,0 % i druga imovina s 2,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.273.954,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.560.601,00 kn, što čini 30,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 101 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Sveti Lovreč za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 101

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	104.963,00	84.204,00	56.864,00
2.	Prodaja zemljišta	1.366.354,00	36.485,00	2.503.737,00
	Ukupno	1.471.317,00	120.689,00	2.560.601,00

Općina Sveti Lovreč je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.152.607,00 kn.

U tablici broj 102 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Sveti Lovreč.

Tablica broj 102

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Sveti Lovreč 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 <sup>2</sup>	1 465	1 465	1 465
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	110	110	110
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	23 666	23 649	17 075

Općina Sveti Lovreč koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 14 poslovnih prostora površine 1 465 m<sup>2</sup> i dva stana površine 110 m<sup>2</sup>. Općina Sveti Lovreč nema cjelovitih podataka o ukupnoj površini zemljišta kojim raspolaže. Površina zemljišta koncem 2012., 2013. i 2014. odnosi se na zemljište namijenjeno prodaji.

## 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 Sveti Lovreč koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 647.964,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.089.103,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 3.585.563,00 kn ili 70,5 %.

Vrijednost imovine čiji proces nabave traje duže razdoblje Općina evidentira izravno na odgovarajući račun imovine, umjesto na računu imovina u pripremi, a u tim slučajevima ispravak vrijednosti obavlja se na imovini koja nije završena (stavljena u upotrebu). Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Lovreč kao jedinice lokalne samouprave, te na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Poreč. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina za koje nije utvrđena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sveti Lovreč nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i procjeni imovine provode se prema potrebi (prodaja, zahtjev stranaka). Imovina nije procjenjivana za potrebe evidentiranja, osim za potrebe kupoprodaje. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Vodi se jedan sudski spor s Republikom Hrvatskom vezan za utvrđivanje vlasništva nad nekretninama. Postupak je započeo u 2006. i u vrijeme obavljanja revizije je u tijeku.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Sveti Lovreč upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti, te ulaganja u imovinu čija nabava traje duže razdoblje evidentirati na računu imovina u pripremi.

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

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



Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, a donijela je program raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine za 2015. s popisom nekretnina za koje je predviđena prodaja, zamjena i kupnja za potrebe Općine.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Sveti Lovreč odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o poslovnom prostoru.

Odlukom o poslovnom prostoru utvrđeni su uvjeti i postupak davanja u zakup, te ostala pitanja vezana uz upravljanje poslovnim prostorima. Odlukom je, između ostalog, utvrđeno da odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu ili djelomičnom vlasništvu Općine, tijelima državne uprave, Istarskoj županiji, udrugama i političkim strankama donosi općinski načelnik. S navedenim korisnicima zaključuju se ugovori o zakupu kojima se obvezuju plaćati mjesečnu zakupninu, troškove održavanja i ostale troškove koji se odnose na posjed i korištenje prostora, ako općinski načelnik odlukom ne odredi drugačije. U slučajevima kada se u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu na korištenje. Općina je bez naknade davala na povremeno korištenje prostorije društvenog doma stanovništvu sa svog područja. Aktima nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina Sveti Lovreč nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Lovreč. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Sveti Lovreč je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 14 poslovnih prostora površine 1 465 m<sup>2</sup> i dva stana površine 110 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 246.031,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 3.906.576,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 495.846,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 295 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 58 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske i ordinacija primarne zdravstvene zaštite bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 575 m<sup>2</sup> koriste udruge, četiri poslovna prostora površine 442 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor (društveni dom) površine 95 m<sup>2</sup> se povremeno koristi za potreba mještana i slično.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o poslovnom prostoru dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 442 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 13.628,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloža dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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 raspoložući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostor trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske dan je na korištenje bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za korištenje poslovnog prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Sveti Lovreč je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 110 m<sup>2</sup> od kojih se jedan bespravno koristi, a jedan je izvan upotrebe. Stan koji se bespravno koristi Općina namjerava prodati, a za stan koji je izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu zbog nedostatka financijskih sredstava a potrebna su znatna ulaganja.

Općina Sveti Lovreč je od 2012. do konca 2014. prodala zemljište ukupne površine 11 188 m<sup>2</sup>. Tijekom 2014. prodano je zemljište površine 6 151 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 2.616.878,00 kn. Prodaja zemljišta u 2014. obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Početnu cijenu utvrdio ovlašteni procjenitelj. Općina je od 2012. do 2014. kupila zemljište ukupne površine 3 403 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 183.380,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe uređenja raskrižja i izgradnju prometnice na temelju odluka načelnika odnosno općinskog vijeća. Cijena zemljišta utvrđena je na temelju procjene ovlaštenoga procjenitelja za zemljište koje se nalazi u blizini zemljišta koje je kupljeno. Općina Sveti Lovreč nema cjelovitih podataka o površini zemljišta u svom vlasništvu.

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

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

Koncem 2014. Općina Sveti Lovreč je imala šest zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Načelnik obavlja dužnost 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 dužnosnicima i unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Sveti Petar u Šumi

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sveti Petar u Šumi kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 15 km<sup>2</sup>, a obuhvaća jedno naselje s 1 065 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 4.597.709,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.602.072,00 kn ili 130,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.024.015,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 573.694,00 kn.

U tablici broj 103 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine općine Sveti Petar u Šumi na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 103

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Petar u Šumi  
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Nefinancijska imovina	u kn		
		2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	230.445,00	230.445,00	230.445,00
2.	Građevinski objekti	1.200.000,00	1.200.000,00	3.677.690,00
3.	Druga imovina	68.929,00	46.394,00	115.880,00
	Ukupno	1.499.374,00	1.476.839,00	4.024.015,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Petar u Šumi koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 22.535,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. veća je za 2.547.176,00 kn ili 172,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.024.015,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,4 %, zemljište s 5,7 % i druga imovina s 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na prometnu infrastrukturu (ulaganja u ceste). 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 5.205.865,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora i zemljišta) u 2014. nisu ostvareni.

Općina Sveti Petar u Šumi je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem (prodaja zemljišta) u ukupnom iznosu 969.534,00 kn od čega je u 2012. ostvarila 326.500,00 kn i u 2013. je ostvarila 643.034,00 kn.

U tablici broj 104 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Sveti Petar u Šumi.

Tablica broj 104

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta  
Općine Sveti Petar u Šumi 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	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	4 968	4 968	4 968
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	102 280	98 429	107 289

Općina Sveti Petar u Šumi koncem 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 4 968 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 107 289 m<sup>2</sup>. Općina Sveti Petar u Šumi ne raspolaže stanovima. Republika Hrvatska je Općini Sveti Petar u Šumi na temelju ugovora o darovanju iz veljače 2011. darovala zemljište površine 16 215 m<sup>2</sup> procijenjene vrijednosti 3.405.150,00 kn u svrhu izgradnje poduzetničke zone. Vrijednost navedenog zemljišta nije evidentirana u poslovnim knjigama.

### Nalaz i preporuke

#### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Sveti Petar u Šumi koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 230.445,00 kn te građevinskih objekata (ceste) u iznosu 3.677.690,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Petar u Šumi kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nisu evidentirani poslovni objekti te dio zemljišta, cesta, javnih površina i groblje. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sveti Petar u Šumi nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Procjena imovine od strane komisije obavljena je za nekretnine namijenjene prodaji. Za potrebe evidentiranja imovine u poslovnim knjigama procjena nije obavljena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se prema potrebi (zahtjev stranke, po službenoj dužnosti). Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Sveti Petar u Šumi nije ustrojila zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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

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

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

Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige. Također, predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti.

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

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

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

Općina Sveti Petar u Šumi je od 2012. do 2014. dala u zakup poslovni prostor i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Sveti Petar u Šumi odnosno Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine i Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti, način i postupak davanja poslovnih prostora u zakup, namjena i način korištenja, visina zakupnine, ugovor o zakupu te prava i obveze ugovornih strana. Visina zakupnine utvrđuje se u visini koja je postignuta na javnom natječaju. Odlukom nije uređen način i kriteriji za utvrđivanje početnog iznosa zakupnine.

Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine utvrđen je način i uvjeti stjecanja nekretnina te raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine. Općina imovinom u svom vlasništvu raspolaže putem javnog natječaja. Početna cijena imovine je njezina tržišna cijena. Tržišnu cijenu u smislu navedene Odluke utvrđuje Komisija za procjenu imovine koju imenuje općinsko vijeće. Iznimno, procjenu Komisije može zamijeniti procjena koju je izradio ovlašten sudski procjenitelj.

Općina Sveti Petar u Šumi nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Grada Pazina koji se objavljuje na mrežnim stranicama grada Pazina.

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 Sveti Petar u Šumi te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Sveti Petar u Šumi je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 4 968 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 107 289 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u iznosu 969.534,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 159 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 68 m<sup>2</sup> dan je u zakup putem javnog natječaja, a četiri poslovna prostora površine 4 741 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup (bivše farme predviđene za rušenje i mlin).

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o zakupu poslovnog prostora, dan je u 2012. putem javnog natječaja u zakup jedan poslovni prostor površine 68 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.428,00 kn. Zakupoprimalatelj je obavio ulaganja u poslovni prostor o čemu je zaključen poseban ugovor. Općina je priznala ulaganja u visini ugovorene zakupnine koja za vrijeme trajanja ugovora (deset godina) iznosi 171.360,00 kn. Prihodi od zakupa poslovnog prostora i rashodi za ulaganja u poslovni prostor nisu evidentirani u poslovnim knjigama. Općina je u siječnju 2015. izdala suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup iako je odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora utvrđeno da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Općina Sveti Petar u Šumi je prema evidenciji nekretnina u vlasništvu koncem 2014. raspolagala s 107 289 m<sup>2</sup> zemljišta. Od 2012. do konca 2014. Općina je prodala zemljište ukupne površine 9 677 m<sup>2</sup>, te je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 969.534,00 kn.



Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. 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 u poslovnim knjigama evidentirati prihode od zakupa poslovnog prostora te rashode za priznata ulaganja.

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

Koncem 2014. Općina Sveti Petar u Šumi je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Načelnik obavlja dužnost 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 Svetvinčenat

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Svetvinčenat kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine Svetvinčenat je 79,7 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 19 naselja s 2 202 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.560.896,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.502.767,00 kn ili 24,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.026.062,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.534.834,00 kn.

U tablici broj 105 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Svetvinčenat na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 105

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Svetvinčenat 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)	321.247,00	321.247,00	321.247,00
2.	Građevinski objekti	5.697.182,00	5.655.774,00	7.604.065,00
3.	Imovina u pripremi	1.430.379,00	1.430.379,00	1.430.379,00
4.	Druga imovina	343.588,00	330.886,00	1.670.371,00
	Ukupno	7.792.396,00	7.738.286,00	11.026.062,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Svetvinčenat koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 54.110,00 kn ili 0,7 % te koncem 2014. veća za 3.287.776,00 kn ili 42,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.026.062,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 69,0 %, druga imovina s 15,1 %, imovina u pripremi s 13,0 % i zemljište s 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, a imovina u pripremi na uređenje stambene zone koja je još u tijeku, te na uređenje Kaštela koje se odvija u fazama.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.678.054,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 407.570,00 kn, što čini 3,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 106 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Svetvinčenat za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 106

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	226.460,00	185.639,00	151.462,00
2.	Prodaja zemljišta	929.005,00	289.858,00	256.108,00
	Ukupno	1.155.465,00	475.497,00	407.570,00

Općina Svetvinčenat je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 2.038.532,00 kn.

U tablici broj 107 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Svetvinčenat.

Tablica broj 107

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	20	20	20
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 612	1 612	1 612
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	350	350	350
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	77 000	72 800	71 400

Općina Svetvinčenat koncem 2014. upravlja i raspolaže s 20 poslovnih prostora površine 1 612 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 350 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 71 400 m<sup>2</sup>.

Za nekretnine upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Svetvinčenat u tijeku su dva sudska postupka. Sporovi su pokrenuti u 2013. i 2014. U vrijeme obavljanja revizije sudski postupci su u tijeku.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Svetvinčenat koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 321.247,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.604.065,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.746.959,00 kn ili 36,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Svetvinčenat kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Pula (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama su djelomično evidentirani stambeni objekti, poslovne zgrade, zemljišta, ceste i javne površine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Svetvinčenat nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općina Svetvinčenat odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o kriterijima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima najma stanova, te Odlukom o uvjetima pod kojima se mogu otuđiti nekretnine u vlasništvu Općine. Odlukom nisu uređeni kriteriji i mjerila za davanje poslovnih prostora na korištenje bez naknade.

Općina Svetvinčenat nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi 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 Svetvinčenat koncem 2014. upravlja i raspolaže s 20 poslovnih prostora površine 1 612 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 350 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 71 400 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 563.561,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.474.971,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora četiri poslovna prostora površine 470 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 300 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 53 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 80 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine, 12 poslovnih prostora ukupne površine 669 m<sup>2</sup> je dano u zakup putem javnog natječaja a jedan poslovni prostor površine 40 m<sup>2</sup> je prazan jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje poslovnog prostora.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora dano je u 2014. i ranijim godinama u zakup 12 poslovnih prostora ukupne površine 669 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 16.828,00 kn.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje lovačkoj udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluke poglavarstva iz ranijih godina. Komunalne i druge naknade kao i tekuće održavanje plaća korisnik prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori proračunskom korisniku Općine i proračunskom korisniku Državnog proračuna dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s proračunskim korisnicima nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Svetvinčenat je upravljala i raspolagala sa sedam stanova ukupne površine 350 m<sup>2</sup> od kojih je četiri stana površine 233 m<sup>2</sup> dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, jedan stan površine 37 m<sup>2</sup> dan je na korištenje u službene svrhe (liječniku obiteljske medicine), jedan površine 40 m<sup>2</sup> se bespravno koristi, a jedan stan površine 40 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe.

Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, Odluke o kriterijima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine i Odluke o uvjetima najma stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode od najma stanova. Prema odredbama Odluke o uvjetima najma stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat, prve četiri godine najma su besplatne te se stanarina računa i naplaćuje nakon isteka tog roka. Nadalje, ukoliko su potrebna nužna ulaganja u opremanje stana, tada se iznos ulaganja može kompenzirati s iznosom najamnine, najviše do 25.000,00 kn.

Koncem 2014. Općina Svetvinčenat je raspolagala sa zemljištem površine 80 400 m<sup>2</sup>. Općina je od 2012. do konca 2014. prodala 17 građevinskih zemljišta ukupne površine 10 400 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te u skladu s odredbama Odluke o uvjetima pod kojima se mogu otuđiti nekretnine u vlasništvu Općine. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2013. i 2014., a ukupna kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.474.971,00 kn. Prodaja je obavljena radi uređenja infrastrukturnih objekata u stambenoj zoni, a početne prodajne cijene utvrđene su procjenom ovlaštenog procjenitelja.

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

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

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



## Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 27 km<sup>2</sup> i obuhvaća šest naselja s 1 990 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 76.335.390,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 8.264.626,00 kn ili 12,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 53.695.329,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 22.640.061,00 kn.

U tablici broj 108 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 108

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega  
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.615.689,00	16.486.169,00	16.994.857,00
2.	Građevinski objekti	24.397.351,00	23.379.261,00	29.638.880,00
3.	Imovina u pripremi	729.690,00	0,00	161.000,00
4.	Druga imovina	4.675.522,00	7.064.939,00	6.900.592,00
	Ukupno	39.418.252,00	46.930.369,00	53.695.329,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.512.117,00 kn ili 19,1 % te koncem 2014. za 6.764.960,00 kn ili 14,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 53.695.329,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 55,2 %, zemljište s 31,6 %, druga imovina s 12,9 % i imovina u pripremi s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 20.842.416,00 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 3.346.681,00 kn, što čini 16,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 109 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 109

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega za 2012., 2013. i 2014. u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	1.831.180,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	297.019,00	189.538,00	265.238,00
3.	Prodaja stanova	353.286,00	22.173,00	26.394,00
4.	Najam stanova	35.690,00	40.766,00	54.666,00
5.	Prodaja zemljišta	589.028,00	10.753.069,00	2.126.858,00
6.	Zakup zemljišta	13.586,00	72.274,00	126.485,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	939.909,00	854.379,00	747.040,00
	Ukupno	2.228.518,00	13.763.379,00	3.346.681,00

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 19.338.578,00 kn.

U tablici broj 110 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega.

Tablica broj 110

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	340	229	229
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	11	11	11
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	586	586	586
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	645 557	704 751	705 316

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega koncem 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 229 m<sup>2</sup>, jedanaest stanova površine 586 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 705 316 m<sup>2</sup>.

U tijeku su 24 upravna i sudska postupka, od čega se 14 odnosi na parnični postupak (radi utvrđenja prava vlasništva, naplate za izvršenu zamjenu, utvrđenja ništavnosti sudske nagodbe, predaje posjeda, utvrđenja ostavinske imovine), sedam na izvanparnični postupak (radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, uknjižbe prava vlasništva, uređenja granica između katastarskih čestica, povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige), dva na upravni postupak (denacionalizacija - povrat nekretnina), te za jedan spor je u tijeku mirno rješavanje (radi utvrđenja prava vlasništva).

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 16.994.857,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 29.638.880,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.943.994,00 kn ili 16,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Poreč te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Za daljnje uređivanje evidencija Općina obavlja provjeru podataka e-zemljišnih knjiga i e-katastra. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

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

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te zemljište zakup. Općina je prodavala poslovne prostore, stanove i zemljište, ulagala u poslovne prostore, stanove i kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega odnosno Odlukom o preuzimanju propisa Grada Poreča, Odlukom o najmu stanova, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama, te Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prema odluci Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje prava građenja, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama propisano je da nekretnine u vlasništvu Općine, tijela nadležna za njihovo gospodarenje mogu stjecati, otuđiti ili njima raspolagati na drugi način, samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom ili ovom odlukom drugačije propisano. Kod uređivanja i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina od interesa za Općinu, oslobođeni su od plaćanja naknade za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja Republika Hrvatska i Istarska županija, odnosno pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske, Istarske županije i Općine kao i pravne osobe čiji je osnivač Istarska županija i Općina, kada to pravo stječu na nekretninama u vlasništvu Općine. Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja i podacima Porezne uprave. Tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuje ovlaštenu sudski vještak odgovarajuće struke. Ako u natječajnom postupku za nekretninu ne pristigne niti jedna ponuda, natječaj će se ponoviti s istom početnom cijenom još najviše dva puta. Ako se niti na dva naknadna natječaja ne jave ponuditelji odnosno ne proda se nekretnina zatražit će se preispitivanje procjene nekretnine učinjene po sudskom vještaku, odnosno nova procjena. U slučaju da sudski vještak ostane kod ranije izvršene procjene, početna prodajna cijena može se smanjiti najviše za 30,0 % od početno utvrđene. Jedinstveni upravni odjel Općine dužan je voditi evidenciju - registar nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama.

Jedinstveni upravni odjel dužan je voditi ažurno evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina za nekretnine date u zakup kao i ostale i najmanje jednom godišnje dostavljati Općinskom načelniku izvješće o popisu dužnika i mjerama koje su poduzete sa svrhom naplate dugovanja.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora poslovni prostori u vlasništvu Općine, kao i poslovni prostori kojima Općina raspolaže, daju se u zakup putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok do pet godina. Iznimno, Općinski načelnik može odrediti da se za određeni poslovni prostor ugovor o zakupu s novim zakupnikom sklapa na određeno vrijeme, u trajanju dužem od pet godina najviše do deset godina, kada to ocijeni opravdanim. Ugovor o zakupu Općina ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini i državnom proračunu osim ako istoj nije odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu u ime Općine potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju ovlasti. Općina je dužna primjerak ugovora o zakupu dostaviti Poreznoj upravi.

Odlukama nije uredila dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Tar-Vabriga-Torre-Abrega je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 229 m<sup>2</sup>, jedanaest stanova površine 586 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 705 316 m<sup>2</sup>.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 751.795,00 kn, najma stanova u iznosu 131.122,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 212.345,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 1.831.180,00 kn, prodaje stanova u iznosu 401.853,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 13.468.955,00 kn i naknade za koncesiju na turističkom zemljištu u iznosu 2.541.328,00 kn (naknadu za koncesiju za turističko zemljište u kampovima u iznosu 946.081,00 kn i naknadu za koncesiju za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja u iznosu 1.595.247,00 kn). U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 51.463,00 kn, nabavu stanova u iznosu 625.267,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 7.845.948,00 kn.

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala jedan poslovni prostor i ostvarila prihode u iznosu 1.831.180,00 kn. Prije prodaje poslovnog prostora Općina nije utvrdila razloge prodaje. U navedenom razdoblju Općina je kupila tri nekretnine (za potrebe izgradnje montažnog kružnog raskrižja i za rekonstrukciju i promjenu namjene stambene građevine u građevinu pretežito ugostiteljske djelatnosti - Kuća tradicijske gastronomije). Pri kupnji poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju.

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora ukupne površine 229 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 24 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 54 m<sup>2</sup> koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 29 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine i tri poslovna prostora površine 122 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora, osim što je troškove električne energije od listopada do prosinca 2014. podmirila Općina u iznosu 413,00 kn. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je upravljala i raspolagala sa jedanaest stanova ukupne površine 586 m<sup>2</sup> od kojih su četiri stana površine 175 m<sup>2</sup> dana u najam zaštićenim najamoprimcima, pet stanova površine 345 m<sup>2</sup> je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a dva stana površine 66 m<sup>2</sup> nisu u upotrebi. Davanje stanova u najam zaštićenim najamoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se na temelju odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o najmu stanova. Za stanove koji nisu u upotrebi Općina nije u 2014. poduzimala aktivnosti za stavljanje u uporabu. Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega od 2012. do 2014. nije zaključivala ugovore o najmu stanova. U navedenom razdoblju produžila je tri ugovora o najmu stanova.

Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je od 2012. do konca 2014. stekla 15 nekretnina za izgradnju puta. Također su obavljene dvije zamjene zemljišta. Koncem 2014. Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega je raspolagala sa 705 316 m<sup>2</sup> zemljišta. Od 2012. do 2014. Općina nije davala u zakup zemljište.

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

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



## Općina Tinjan

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tinjan kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 54 km<sup>2</sup>, a obuhvaća osam naselja s 1 684 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.050.360,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 656.570,00 kn ili 7,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.666.381,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.383.979,00 kn.

U tablici broj 111 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tinjan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 111

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tinjan 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)	117.962,00	117.962,00	117.962,00
2.	Građevinski objekti	5.116.001,00	7.780.934,00	8.060.575,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	54.453,00
4.	Druga imovina	1.036.821,00	1.031.920,00	433.391,00
	Ukupno	6.270.784,00	8.930.816,00	8.666.381,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tinjan koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.660.032,00 kn ili 42,4 %, a koncem 2014. manja je za 264.435,00 kn ili 3,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.666.381,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,0 %, druga imovina s 5,0 %, zemljište s 1,4 % i imovina u pripremi s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju stanova.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.323.930,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 207.358,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 112 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Tinjan za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 112

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	132.594,00	121.716,00	133.707,00
2.	Prodaja stanova	0,00	175.150,00	0,00
3.	Prodaja zemljišta	1.923,00	425.642,00	73.651,00
	Ukupno	134.517,00	722.508,00	207.358,00

Općina Tinjan je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.064.383,00 kn. Prihodi od prodaje stanova odnose se na stan prodan u 2006. Kupoprodaja stana bila je predmet sudskog postupka koji je okončan u 2013., te je obavljena uplata.

U tablici broj 113 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Tinjan.

Tablica broj 113

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 520	1 520	1 520
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	290 154

Općina Tinjan koncem 2014. upravlja i raspolaze s 13 poslovnih prostora površine 1 520 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 290 154 m<sup>2</sup>. Općina nema stanova u svom vlasništvu. Vrijednost poslovnih prostora i zemljišta koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine. Općina Tinjan je tijekom 2015. započela s ustrojem evidencije zemljišta u svom vlasništvu stoga nisu iskazani podaci o površini zemljišta za 2012. i 2013.

## 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 Tinjan koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 117.962,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.060.575,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 459.206,00 kn ili 5,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tinjan kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nisu evidentirane poslovne zgrade odnosno prostori, zemljište, ceste i parkirališta, groblja i javne površine za koje nije utvrđena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tinjan nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se prema potrebi. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Tinjan upisana je hipoteka u vrijednosti 355.000 EUR. Općina ne vodi sudske postupke vezane uz nekretnine.

Općina Tinjan je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom koncem 2010. dostavila zamolbu za darovanje nekretnina u kojima je smještena općinska uprava te zemljišta na kojem se planira izgradnja dječjeg vrtića. U 2012. dostavljena je zamolba za darovanje nekretnina za izgradnju gospodarskih zona. Do dana obavljanja revizije zamolbe nisu riješene.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Tinjan nije ustrojila registar imovine. Općina je u 2015. izradila evidenciju nekretnina u vlasništvu i djelomičnom vlasništvu Općine koja sadrži podatke o katastarskoj općini, zemljišno knjižnom ulošku, katastarskoj čestici, kulturi, vlasništvu, te djelomično o površini.

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

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

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

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

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

Općina Tinjan je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade. Općina je prodala stan i građevinsko zemljište, te koristila poslovne prostore i zemljište od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tinjan odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama Općine, Odlukom o zakupu poslovnog prostora i Zaključkom o utvrđivanju koeficijenata za obračun osnovne zakupnine. Općina je koncem 2013. donijela Odluku o davanju na korištenje dvorane (vijećnice) i višenamjenske sale (Dom mladih) kojom je utvrđena naknada za korištenje.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora propisani su uvjeti, način i postupak davanja poslovnog prostora u zakup, namjena i način korištenja, visina zakupnine, te prava i obveze ugovornih strana. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Odlukom o raspolaganju nekretninama Općine Tinjan utvrđeni su uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine. Prema odredbama navedene Odluke prodaja nekretnina obavlja se na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Općina Tinjan nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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

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

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

Općina Tinjan je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 1 520 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 290 154 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 388.017,00 kn, prodaje stana u iznosu 175.150,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 501.216,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 45.840,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 6.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 479 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 16 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 60 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 42 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 38 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 415 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 470 m<sup>2</sup> su prazna (stare škole). Prazni poslovni prostori su u postupku legalizacije, a Općina potom planira kandidiranje na sredstva fondova Europske unije.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o zakupu poslovnog prostora dana su u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 415 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 11.304,00 kn.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju zaključka načelnika. Režijske troškove za navedene poslovne plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Poslovni prostori trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Tinjan, trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske i proračunskom korisniku Općine dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za dio prostora plaća Općina. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Općine Tinjan, trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske i proračunskim korisnikom nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Tinjan ima na korištenju prostor površine 165 m<sup>2</sup> (kuća i dvorište) koji se koristi za arhiviranje i valoriziranje povijesnih predmeta (eksponati zavičajne zbirke). Ugovor o korištenju i održavanju zaključen je u 2013. na vrijeme od deset godina uz mjesečnu naknadu od 300 EUR.

Koncem 2014. Općina Tinjan ima u zakupu poljoprivredno zemljište površine 561 m<sup>2</sup> za postavljanje montažnog kontejnera koji se privremeno koristi kao društveni prostor. Ugovor je zaključen u 2011. na vrijeme od pet godina uz mjesečnu zakupninu od 500,00 kn.

Općina Tinjan je od 2012. do konca 2014. putem javnog natječaja prodala građevinsko zemljište površine 1 904 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 472.873,00 kn, te je izvršena zamjena građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine površine 1 648 m<sup>2</sup> vrijednosti 338.367,00 kn za zemljište površine 6 447 m<sup>2</sup> u vlasništvu fizičkih osoba vrijednosti 245.115,00 kn za potrebe formiranja okućnice. Općina Tinjan je koncem 2014. raspolagala zemljištem površine 290 154 m<sup>2</sup>.

Državni ured za reviziju predlaže s trgovačkim društvima i proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Općine. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Koncem 2014. Općina Tinjan je imala dva zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Načelnik obavlja dužnost 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 Višnjan-Visignano

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Višnjan-Visignano kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 65 km<sup>2</sup> i obuhvaća 46 naselja s 2 274 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 60.086.815,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.015.951,00 kn ili 1,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 24.348.034,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 35.738.781,00 kn.

U tablici broj 114 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Višnjan-Visignano na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 114

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Višnjan-Visignano  
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)	2.433.613,00	2.549.588,00	2.006.037,00
2.	Građevinski objekti	18.484.997,00	18.484.471,00	18.224.638,00
3.	Imovina u pripremi	3.766.188,00	3.926.158,00	4.026.158,00
4.	Druga imovina	116.684,00	128.264,00	91.201,00
	Ukupno	24.801.482,00	25.088.481,00	24.348.034,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Višnjan-Visignano koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 286.999,00 kn ili 1,2 %, a koncem 2014. je manja za 740.447,00 kn ili 3,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 24.348.034,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 74,9 %, imovina u pripremi sa 16,5 %, zemljište s 8,2 % i druga imovina s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na osmatračnicu, dječji vrtić, školu, parkiralište, poslovne prostore i povijesni spomenik. Imovina u pripremi odnosi se na vrijednost infrastrukture u poslovnoj zoni Višnjan-Milanezi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.852.453,00 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 439.000,00 kn, što čini 6,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 115 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Višnjan-Visignano za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 115

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	37.230,00	67.490,00	59.106,00
2.	Prodaja stanova	45.826,00	423.259,00	242.724,00
3.	Najam stanova	31.128,00	29.307,00	36.184,00
4.	Prodaja zemljišta	7.262.414,00	642.602,00	29.297,00
5.	Zakup zemljišta	66.206,00	86.818,00	71.689,00
	Ukupno	7.442.804,00	1.249.476,00	439.000,00

Općina Višnjan-Visignano je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.131.280,00 kn.

U tablici broj 116 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Višnjan-Visignano.

Tablica broj 116

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Višnjan-Visignano 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 <sup>2</sup>	725	725	725
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	21	21	21
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 265	1 265	1 265
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	21 867	21 867	21 867

Općina Višnjan-Visignano koncem 2014. upravlja i raspolaže s pet poslovnih prostora površine 725 m<sup>2</sup>, 21 stanom površine 1 265 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 21 867 m<sup>2</sup>.

## 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 Višnjan-Visignano koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.006.037,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.224.638,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.530.217,00 kn ili 46,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Višnjan-Visignano kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine. U listopadu 1993. Istarska županija, grad Poreč, općina Sveti Lovreč, općina Višnjan-Visignano, općina Vižinada i općina Vrsar zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje općine Poreč. Prema sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine po teritorijalnom načelu, odnosno nekretnine koje se nalaze na njihovom području. Općina Višnjan-Visignano nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Za dio nekretnina obavila je fizičku provjeru na terenu, popisala zatečeno stanje, dok je za dio koristila katastarske mape i izvratke iz zemljišnih knjiga, što i dalje provodi. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige. Registar nekretnina je u fazi ustrojavanja i obuhvaća podatke: broj zk.č., broj zk.ul., naziv k.o., površinu, kulturu, vrstu vlasništva, podatke o teretima i stanje u katastru. U registar nisu uneseni podaci o prihodima i rashodima po jedinici imovine. U poslovnim knjigama koncem 2014. bile su evidentirane pojedine nekretnine za koje je popisom utvrđeno da nisu vlasništvo Općine Višnjan-Visignano. Nisu propisane ovlasti, dužnosti i procedure za upravljanje, raspolaganje i evidentiranje nekretnina. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Višnjan-Visignano nisu upisane hipoteke. U tijeku je nekoliko sudskih sporova vezano za utvrđenje prava vlasništva dosjelošću te prava stanovanja. Tijekom 2014. i ranije Općina Višnjan-Visignano nije od Republike Hrvatske zatražila darovanje ili korištenje nekretnina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjeranju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza i utvrđene su razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. U poslovnim knjigama bile su evidentirane nekretnine u vrijednosti 614.876,00 kn, a popisom je utvrđeno da ih nema jer su prodane. Popisom nije obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Višnjan-Visignano. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

Općina Višnjan-Visignano je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup, stanove u najam te zemljište u zakup. Općina je prodavala zemljište, ulagala u poslovne prostore, kupovala zemljište te koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba.

Pri raspolaganju imovinom veće vrijednosti odluku donosi Općinsko vijeće te se odluka objavljuje u Službenom glasniku Općine i na mrežnoj stranici. Nekretninama manje vrijednosti raspolaže se aktima načelnika te su akti javnosti dostupni na mrežnoj stranici Općine.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Višnjan-Visignano odnosno Odlukom o stjecanju nekretnina - raspolaganju i upravljanju nekretninama i odluku o poslovnom prostoru, Odlukom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, Pravilnikom o raspolaganju zemljištem u poslovnoj zoni Višnjan-Milanezi, Odlukom o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan-Milanezi, te Pravilnikom i odlukom o prodaji okućnica.

Prema odlukama Općina je uredila prodaju, zakup, osnivanje prava građenja, zamjenu i razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Za prodaju nekretnina propisano je da se natječaj za prodaju nekretnina može provesti usmenim javnim nadmetanjem i prikupljanjem pisanih ponuda. Zakup i najam nekretnina se prema odluci provode putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom.

Odlukom nije uredila dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

Općina Višnjan-Visignano nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasilnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Višnjan-Visignano 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 propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Višnjan-Visignano je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 725 m<sup>2</sup>, 21 stanom površine 1 265 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 21 867 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 163.826,00 kn, najma stanova u iznosu 96.619,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 224.713,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 163.826,00 kn, prodaje stanova u iznosu 711.809,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 7.934.313,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 1.142.553,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 214.100,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 203.975,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan prostor površine 306 m<sup>2</sup> koristi za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga, a četiri prostora površine 419 m<sup>2</sup> koriste drugi subjekti na temelju ugovora o zakupu.

Od 2012. do 2014. u zakupu su bila četiri poslovna prostora ukupne površine 419 m<sup>2</sup>. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 59.106,00 kn. Prosječna mjesečna cijena zakupa prema ugovorima iznosila je 12,28 kn/m<sup>2</sup>. Poslovni prostori dani su u zakup poslovnoj banci, javnom bilježniku, obrtniku i trgovačkom društvu. U 2014. rashodi za zakup poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 302.459,00 kn, a odnose se na zakupninu za dječji vrtić u iznosu 294.459,00 kn i drugo u iznosu 8.000,00 kn.

Prihodi od najma stana ostvareni su 2014. u iznosu 36.184,00 kn. Od 2012. do 2014. bilo je 20 stanova površine 1 233 m<sup>2</sup> danih u najam zaštićenim najmoprimcima, te jedan stan površine 32 m<sup>2</sup> dan po tržišnim uvjetima. Općina nije donijela odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u stanova u najma. Ugovori o najmu su zaključivani prije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova i to sa zaštićenim najmoprimcima. U svibnju 2015. donesena je i sudska odluka kojom je naložena predaja stana u posjed Općini.

U odnosu na ostale stanove, u tijeku je provjera stanja odnosno utvrđivanje pravne osnove stanara za stanovanjem u predmetnim stanovima.

Općina Višnjan-Visignano je koncem 2014. imala 21 867 m<sup>2</sup> zemljišta. Zemljište nije klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni), te Općina nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju). Prihodi od prodaje zemljišta su u 2014. ostvareni u iznosu 29.297,00 kn, a prihodi od zakupa 71.689,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju odredbi odluke o raspolaganju nekretninama (na temelju natječaja i po tržišnoj cijeni).

U listopadu 2014. Općina je zaključila tri ugovora o zakupu zemljišta ukupne površine 3 395 m<sup>2</sup>. Prosječna mjesečna naknada za zakup za jednu godinu iznosi 1,03 kn/m<sup>2</sup>.

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

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

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

## Općina Vižinada-Visinada

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vižinada-Visinada kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 36,1 km<sup>2</sup> i obuhvaća 27 naselja s 1 158 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.852.630,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.244.313,00 kn ili 33,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.912.973,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.939.657,00 kn.

U tablici broj 117 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vižinada-Visinada na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 117

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vižinada-Visinada  
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	69.171,00	69.171,00	2.046.114,00
2.	Građevinski objekti	2.988.671,00	2.785.089,00	2.797.825,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	5.625,00
4.	Druga imovina	103.918,00	74.537,00	63.409,00
	Ukupno	3.161.760,00	2.928.797,00	4.912.973,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vižinada-Visinada koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 232.963,00 kn ili 7,4 %, a koncem 2014. je veća za 1.984.176,00 kn ili 67,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.912.973,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 56,9 %, zemljište s 41,7 %, druga imovina s 1,3 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.214.788,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.323.621,00 kn, što čini 37,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 118 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Vižinada-Visinada za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 118

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	4.000,00	1.316.372,00	235.251,00
2.	Zakup poslovnih prostora	92.930,00	122.499,00	101.214,00
3.	Prodaja stanova	4.578,00	0,00	949,00
4.	Prodaja zemljišta	208.003,00	169.175,00	1.986.207,00
5.	Zakup zemljišta	11.982,00	2.015,00	0,00
	Ukupno	321.493,00	1.610.061,00	2.323.621,00

Općina Vižinada-Visinada je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.255.175,00 kn.

U tablici broj 119 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Vižinada-Visinada.

Tablica broj 119

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 409	2 409	2 409
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	210	210	210
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	472 057	472 057	472 057

Općina Vižinada-Visinada koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora površine 2 409 m<sup>2</sup>, tri stana površine 210 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 472 057 m<sup>2</sup>.

Općina Vižinada-Visinada (prodavatelj) i trgovačko društvo (kupac) zaključili su u rujnu 2005. ugovor o kupoprodaji nekretnina u vrijednosti 3.300.000,00 kn. U kolovozu 2005. kupac je uplatio jamčevinu u iznosu 315.000,00 kn. U travnju 2006. kupac je platio Općini preostalih 2.985.000,00 kn, ali je Općina navedeni iznos vratila poslovnoj banci kupca jer je bilo ugovoreno da je navedeni iznos trebalo platiti u roku od 15 dana od zaključenja ugovora. Također je bilo ugovoreno da ako se zakasni s plaćanjem do 30 dana obračunava se zatezna kamata, a ako se zakasni s plaćanjem više od 30 dana Općina ima pravo raskinuti kupoprodajni ugovor. Trgovačko društvo je u 2006. tužilo Općinu radi utvrđenja prava vlasništva i predaje u posjed nekretnina.

Općina i trgovačko društvo zaključili su u studenome 2012. izvansudsku nagodbu kojom se kupac obvezao uplatiti Općini do veljače 2013. iznos 3.238.929,00 kn (2.985.000,00 kn glavnice i 253.929,00 kn kamata). U siječnju 2013. kupac je platio Općini 1.234.032,00 kn (1.137.285,00 kn glavnice i 96.747,00 kn kamata).

Preostali iznos 2.004.897,00 kn (1.847.715,00 kn glavnice i 157.182,00 kamata) kupac nije platio Općini u ugovorenom roku. Općinski sud u Poreču donio je u lipnju 2014. odluku da se odbija tužbeni zahtjev tužitelja (trgovačkog društva). Trgovačko društvo se žalilo na presudu Općinskog suda u Poreču, te je spor u tijeku na Županijskom sudu u Puli.

Vodi se spor s Republikom Hrvatskom vezano uz utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu na temelju odredbi Zakona o šumama.

## **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 Vižinada-Visinada koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.046.114,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.797.825,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 0,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vižinada-Visinada kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Poreč (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Vižinada-Visinada nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

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

Općina Vižinada-Visinada je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim poslovnih objekata koji nisu evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji.

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

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćena sva imovina kojom bi Općine trebala upravljati i raspolagati.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

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

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

Općina Vižinada-Visinada je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala poslovne prostore i zemljište, te ulagala u zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Vižinada-Visinada odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama, Odlukom o poslovnom prostoru, Odluku o zakupu poljoprivrednog zemljišta, te Odlukom o davanju stanova u najam. Odlukama je uredila zakup.

Prema Odluci o upravljanju nekretninama, nekretninama se upravlja u cilju zaštite, uvećanja i dobrog gospodarenja imovinom Općine Vižinada-Visinada. Može se odrediti privremeno ili trajno korištenje nekretnine za javne potrebe i u tu svrhu promijeniti namjenu korištenja nekretnine. Promet nekretnina vrši se putem natječaja prikupljanjem pismenih ponuda i putem neposredne pogodbe. Promet nekretnina putem neposredne pogodbe vrši se u slučajevima prometa: idealnih (nepodijeljenih) dijelova nekretnine u suvlasništvu s fizičkim osobama, proširenja okućnice, odnosno povećanja građevinske parcele u skladu sa dokumentima prostornog uređenja, za potrebe socijalne zaštite, prosvijete, kulture, brige o djeci i druge slične potrebe, te za potrebe objekata infrastrukture. Odluka o upravljanju nekretninama nije u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) kojim je 15. travnja 2009. ukinuto poglavarstvo.

Odlukom o poslovnom prostoru uređeni su uvjeti i postupak davanja u zakup, te ostala pitanja u vezi upravljanja općinskim poslovnim prostorima. Općinskim poslovnim prostorima upravlja Općinsko vijeće Općine Vižinada-Visinada. Odluke u vezi zakupa poslovnih prostora donosi Vijeće. Uvjeti davanja poslovnih prostora u zakup prema odredbama ove Odluke su: mjesečna zakupnina po m<sup>2</sup>, gospodarski program, namjena poslovnog prostora, period na koji se zaključuje ugovor o zakupu i posebni uvjeti za svaki poslovni prostor koje utvrđuje Općinsko vijeće prije raspisivanja natječaja. Općinski poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme od pet do deset godina.

Odlukama nije uredila prodaju, osnivanje prava građenja, dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava i prava služnosti, razvrgnuće suvlasničke zajednice i zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje nekretnina.

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

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

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 Vižinada-Visinada je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 2 409 m<sup>2</sup>, tri stana površine 210 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 472 057 m<sup>2</sup>. 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. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 316.643,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 13.997,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 1.555.623,00 kn, prodaje stanova u iznosu 5.527,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.363.385,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 30.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslova prostora površine 502 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 130 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 196 m<sup>2</sup> koriste ustanova za zdravstvenu djelatnost u vlasništvu Istarske županije i trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 317 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a sedam poslovnih prostora površine 1 264 m<sup>2</sup> se ne koristi jer nisu uređeni. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o poslovnom prostoru putem javnog natječaja u 2011. i 2013. u zakup je dano pet poslovnih prostora ukupne površine 317 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.976,00 kn.

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

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

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje ustanovi za zdravstvenu djelatnost u vlasništvu Istarske županije i jedan trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske bez naknade. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s ustanovom i trgovačkim društvom nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Vižinada-Visinada je upravljala i raspolagala sa tri stana ukupne površine 210 m<sup>2</sup> koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima prethodnih godina. Od 2012. do 2014. nije prodavala stanove.

Općina Vižinada-Visinada nema podatak kojom površinom zemljišta raspolaže koncem 2014. Od 2012. do 2014. Općina nije davala u zakup zemljište. Općina Vižinada-Visinada je od 2012. do konca 2014. prodala 22 nekretnine (kuća, okućnica, zemljište). Prodaja 17 nekretnina obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dvije okućnice neposrednom pogodbom, te tri nekretnine na temelju sudskih nagodbi.

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

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

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

## Općina Vrsar-Orsera

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vrsar-Orsera kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 24 km<sup>2</sup>, a obuhvaća devet naselja s 2 162 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 100.619.028,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 25.941,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 32.460.330,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 68.158.698,00 kn.

U tablici broj 120 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vrsar-Orsera na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 120

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrsar-Orsera 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	2.900.170,00	3.811.422,00	3.857.862,00
2.	Građevinski objekti	14.482.940,00	16.912.794,00	17.298.846,00
3.	Imovina u pripremi	8.665.635,00	8.289.579,00	8.591.515,00
4.	Druga imovina	5.808.799,00	4.288.486,00	2.712.107,00
	<b>Ukupno</b>	<b>31.857.544,00</b>	<b>33.302.281,00</b>	<b>32.460.330,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrsar-Orsera koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.444.737,00 kn ili 4,5 %, a koncem 2014. manja je za 841.951,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 32.460.330,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 53,3 %, imovina u pripremi s 26,5 %, zemljište s 11,9 % i druga imovina s 8,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se najvećim dijelom odnosi na ulaganja u zgradu u kojoj je smještena općinska uprava (ulaganja započeta u 2007. koja su zbog sudskog spora s izvođačem radova iskazana u okviru imovine u pripremi), ulaganja u izgradnju cesta i izradu projektne dokumentacije, a druga 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 19.468.376,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje i najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 791.015,00 kn, što čini 4,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 121 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Vrsar-Orsera za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 121

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	513.455,00	601.755,00	584.809,00
2.	Prodaja stanova	278.724,00	179.161,00	119.421,00
3.	Najam stanova	1.258,00	586,00	581,00
4.	Prodaja zemljišta	1.872.412,00	483.097,00	86.204,00
	Ukupno	2.665.849,00	1.264.599,00	791.015,00

Općina Vrsar-Orsera je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.721.463,00 kn.

U tablici broj 122 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Vrsar-Orsera.

Tablica broj 122

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Vrsar-Orsera 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	30	31	31
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 805	4 056	4 056
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	5	4	4
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	299	236	236
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	4 082 239	4 222 129	4 240 961

Općina Vrsar-Orsera koncem 2014. upravlja i raspolaže s 31 poslovnim prostorom površine 4 056 m<sup>2</sup>, četiri stana površine 236 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 4 240 961 m<sup>2</sup>. U 2013. nakon uređivanja poslovnog prostora Općina ima 31 poslovni prostor u funkciji.

## 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 Vrsar-Orsera koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.857.862,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.298.846,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 11.353.752,00 kn ili 65,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vrsar-Orsera kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Poreč (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena jer nije zaključen sporazum s Općinom Sveti Lovreč) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, groblja, ceste i parkirališta i javnih površina za koje nije procijenjena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Vrsar-Orsera nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa se provode. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina vodi 33 sudska spora po tužbama Republike Hrvatske i 24 zahtjeva za mirno rješenje spora vezano uz šume i šumsko zemljište, jedanaest sudskih sporova po tužbama Republike Hrvatske vezano uz turističko zemljište i javno dobro i 37 sudskih sporova po tužbama trgovačkog društva (vezano uz turističko zemljište), jedanaest sudskih sporova po tužbama fizičkih osoba, te pet sudskih sporova po tužbama Općine Vrsar-Orsera (vrijednosno najznačajnija protiv trgovačkog društva koje se bavi turističkom djelatnošću radi korištenja zemljišta u kampovima bez plaćanja naknade).

Općina Vrsar-Orsera je 2012. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za darovanjem zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje poslovne zone i pristupne ceste za poslovnu zonu. U 2013. Općina je dostavila zahtjev za darovanje nekretnine u svrhu izgradnje pročistača otpadnih voda. Zahtjevi do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nisu riješeni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Vrsar-Orsera odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora, Odlukom o davanju stanova u najam zaštićenim najmoprimcima i osobama u socijalnoj potrebi, Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine i Pravilnikom o davanju u zakup zemljišta u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, kupoprodaja poslovnog prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i druga pitanja vezana uz zakup i kupoprodaju poslovnih prostora. Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora su utvrđeni poslovni prostori koji se koriste za obavljanje određenih djelatnosti koje su od interesa za Općinu Vrsar. Odlukom je utvrđeno da se poslovni prostori koje koriste udruge i poslovni prostori u funkciji zračne luke daju na korištenje bez plaćanja zakupnine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine uređeno je stjecanje, te raspolaganje i upravljanje nekretninama. Utvrđeno je da se nekretninama raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni (cijena utvrđena od strane ovlaštenoga procjenitelja). Kupnja i zamjena nekretnina obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta. Početna cijena utvrđena je na temelju procjena ovlaštenoga procjenitelja. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupiti i zamijeniti. Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina Vrsar-Orsera nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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

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 Vrsar-Orsera je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 31 poslovnim prostorom površine 4 056 m<sup>2</sup>, četiri stana površine 236 m<sup>2</sup> i 4 240 961 m<sup>2</sup> zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.700.019,00 kn, prodaje stanova u iznosu 577.306,00 kn, najma stanova u iznosu 2.425,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.441.713,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 957.692,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora jedan poslovni prostor površine 632 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 433 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i proračunski korisnik bez plaćanja zakupnine, 12 poslovnih prostora površine 1 943 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 15 poslovnih prostora površine 1 039 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine devet m<sup>2</sup> je prazan.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dano je u zakup 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 039 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 49.994,00 kn. Početna visina mjesečne zakupnine utvrđena je spomenutom Odlukom.

Dvanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina.

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

Poslovni prostori proračunskom korisniku (zaključen je ugovor o financiranju) i tijelima državne uprave (u funkciji zračne luke) dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s tijelima državne uprave nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Općina Vrsar-Orsera je od 2012. do 2014. prodala tri stana u vlasništvu Općine od kojih su dva stana prodana u 2012., a jedan u 2013. Prodaja u 2013. je obavljena u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine na temelju provedenog natječaja, a početna cijena utvrđena je na temelju procjene ovlaštenoga procjenitelja.

Koncem 2014. Općina Vrsar-Orsera je upravljala i raspolagala sa četiri stana ukupne površine 236 m<sup>2</sup> od kojih su dva stana dana u najam na temelju zaključka općinskog poglavarstva odnosno načelnika kao nužni smještaj, za jedan stan Općina ne posjeduje akt na temelju kojeg se stan koristi, a jedan stan površine 49 m<sup>2</sup> koristi zaštićeni najmoprimac na temelju ugovora.

Općina Vrsar-Orsera je od 2012. do konca 2014. prodala zemljište (uključena zamjena zemljišta) ukupne površine 3 878 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 2.137.068,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Početnu cijenu je utvrdio ovlašteni procjenitelj. U navedenom razdoblju Općina je kupila zemljište (uključena zamjena zemljišta) ukupne površine 2 454 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 942.887,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje cesta i pročistača na temelju odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Procjenu vrijednosti obavio je ovlašteni procjenitelj. Koncem 2014. Općina Vrsar-Orsera je raspolagala sa 4 240 961 m<sup>2</sup> zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže s tijelima državne uprave ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnog prostora Općine. 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 davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam zaštićenim najmoprimcima i osobama u socijalnoj potrebi. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Koncem 2014. Općina Vrsar-Orsera je imala 17 zaposlenika (16 u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika) i jednu osobu 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 dužnosnicima i unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se u okviru jedinstvenog upravnog odjela unutar kojeg je ustrojen odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Žminj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Žminj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. Površina Općine je 72 km<sup>2</sup> i obuhvaća 33 naselja s 3 483 stanovnika. Odredbama Statuta iz 2013. obuhvaćeno je ukupno 112 naselja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 46.945.324,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 372.030,00 kn ili 0,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.092.610,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.852.714,00 kn.

U tablici broj 123 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Žminj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 123

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.374.905,00	3.826.265,00	4.321.785,00
2.	Građevinski objekti	17.290.479,00	20.815.632,00	22.456.931,00
3.	Imovina u pripremi	5.280.210,00	5.404.058,00	4.604.067,00
4.	Druga imovina	3.271.653,00	3.567.499,00	3.709.827,00
	Ukupno	29.217.247,00	33.613.454,00	35.092.610,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Žminj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.396.207,00 kn ili 15,0 %, a koncem 2014. veća je za 1.479.156,00 kn ili 4,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.092.610,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,0 %, druga imovina s 13,1 %, zemljište s 12,3 % i imovina u pripremi s 10,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u dječji vrtić, sportske objekte i društveni dom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.010.643,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 197.416,00 kn, što čini 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 124 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Žminj za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 124

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	101.777,00	97.626,00	93.866,00
2.	Prodaja zemljišta	103.470,00	186.733,00	103.550,00
	Ukupno	205.247,00	284.359,00	197.416,00

Općina Žminj je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 687.022,00 kn.

U tablici broj 125 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Žminj.

Tablica broj 125

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	16	16
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 825	1 825	1 825
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	5	5
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	184	323	323
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	301 759

Općina Žminj koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 16 poslovnih prostora površine 1 825 m<sup>2</sup>, pet stanova površine 323 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 301 759 m<sup>2</sup> prema evidenciji sačinjenoj na temelju vlasničkih listova. Općina nema podataka o površini zemljišta koncem 2012. i 2013.

## 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 Žminj koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.321.785,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 22.456.931,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.093.405,00 kn ili 13,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Žminj kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina čija vrijednost nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Iz navedenog je vidljivo da Općina Žminj nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i procjeni imovine provode se prema potrebi (prodaja, projekti, zahtjevi stranaka). Imovina nije procjenjivana za potrebe evidentiranja, osim za potrebe kupoprodaje. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina vodi 16 sporova s fizičkim i pravnim osobama vezano za utvrđivanje vlasništva nad nekretninama i razvrgnuće suvlasništva.

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

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen.

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

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

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Žminj odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, te Odlukom o davanju na privremeno ili povremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine.

Odluka o upravljanju poslovnim prostorom iz 1997. nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (objava natječaja, pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora, kupoprodaja poslovnih prostora).

Općina je u travnju 2015. donijela Odluku o davanju na privremeno ili povremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine kojom je utvrđen iznos naknade za korištenje prostora. Odlukom je, između ostalog, utvrđeno da se prostori daju na privremeno ili povremeno korištenje bez naknade udrugama koje djeluju na području Općine a čija djelatnost predstavlja potrebu i interes Općine (kultura, sport, odgoj i obrazovanjem zdravlje i socijalna skrb, ljudska prava, tehnička kultura, protupožarna zaštita) ili udrugama koje se većim dijelom financiraju iz općinskog proračuna.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanja na korištenje bez naknade.

Općina Žminj nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Žminj te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Žminj je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 1 825 m<sup>2</sup>, pet stanova površine 323 m<sup>2</sup> i 301 759 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 293.269,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 393.753,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 563.859,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 250 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 68 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 287 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 154 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, za jedan poslovni prostor površine 204 m<sup>2</sup> koji koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske vodi se sudski postupak, a sedam poslovnih prostora površine 862 m<sup>2</sup> je prazno. Od ukupno sedam praznih poslovnih prostora četiri poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, dva poslovna prostora su prazna, a jedan poslovni prostor se povremeno koristi. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u upotrebu zbog nedostatka financijskih sredstava.

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, dana su u zakup putem javnog natječaja tri poslovna prostora ukupne površine 154 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 6.899,00 kn.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o korištenju. Dio režijskih troškova za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Poslovni prostori proračunskim korisnicima dani su na korištenje, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s proračunskim korisnicima nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Žminj ima u vlasništvu pet stanova ukupne površine 323 m<sup>2</sup> od kojih se tri stana površine 273 m<sup>2</sup> bespravno koriste, a dva stana površine 50 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe (Općina ih povremeno koristi kao arhivu). Za stanove koji se bespravno koriste poduzimaju se aktivnosti za iseljenje korisnika.

Općina Žminj je od 2012. do konca 2014. prodala zemljište površine 1 893 m<sup>2</sup> za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 98.550,00 kn. Procjenu je obavio ovlaštenu procjenitelj. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine. U navedenom razdoblju Općina je kupila građevinsko zemljište površine 93 m<sup>2</sup>, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 46.500,00 kn. Procjenu je obavio ovlaštenu procjenitelj. Na kupljenom zemljištu izgrađena je cesta. Koncem 2014. Općina Žminj je raspolagala s 301 759 m<sup>2</sup> zemljišta.

Od 2007. do 2010. Općina je trgovačkom društvu u svom vlasništvu doznavačavala kapitalne pomoći za investicijska ulaganja koja su se između ostalog odnosila na izgradnju i dogradnju objekata koji bi prema propisima trebali biti evidentirani u poslovnim knjigama Općine (dječji vrtić, javna rasvjeta, groblje). Općina je u 2008. izvršila dokapitalizaciju navedenog trgovačkog društva unosom nekretnina koje u naravi predstavljaju mlin i servisnu radionu ukupne površine 1 476 m<sup>2</sup> procijenjene vrijednosti 3.216.377,00 kn. Radi kreditnog zaduživanja trgovačkog društva kod poslovne banke u 2009. na navedenim nekretninama upisano je pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu 2.000.000,00 kn. Zbog nemogućnosti podmirenja kreditnih obveza navedene nekretnine su u 2015. provedbom ovršnog postupka prodane na javnoj dražbi, te ih je otkupila poslovna banka koja je bila davatelj kredita. Nadalje, Općina je u 2006. trgovačkom društvu u svom vlasništvu prodala zemljište površine 4 072 m<sup>2</sup> na kojem je trgovačko društvo izgradilo dječji vrtić. Zbog neosiguranih sredstava u proračunu i nemogućnosti podmirenja obveza trgovačkog društva na navedenoj nekretnini upisana je tražbina Ministarstva financija u iznosu 4.494.416,00 kn, te tražbine dobavljača u iznosu 2.783.457,00 kn, uvećano za zakonske zatezne kamate. Za trgovačko društvo u vlasništvu Općine pokrenut je u 2015. postupak brisanja iz sudskog registra na što je Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu uložila žalbu te je postupak obustavljen.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora Općine. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Prije započetih investicijskih ulaganja potrebno je osigurati financijska sredstva za financiranje projekata i obaviti stručno vrednovanje i ocijeniti opravdanost investicijskih projekata.

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

Koncem 2014. Općina Žminj je imala 14 zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu i dužnosnika) i dva zaposlenika 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.

## OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Istarske 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 Grada Buzeta, Grada Labina i Grada Umaga-Umago učinkovito, dok je u svim ostalim jedinicama na području Istarske županije djelomično učinkovito.

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

- Poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- Provesti cjeloviti popis imovine i obveza, a imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirati kao imovinu u pripremi kako bi se povezali svi troškovi vezani za njeno stjecanje u skladu s računovodstvenim propisima. Poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi a za koje nisu planirana daljnja ulaganja stavile u upotrebu. Ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s propisanim podacima. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju lokalnoj jedinici te uskladiti podatke 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).
- Planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige radi unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.



- Programski povezati analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokale jedinice, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.
- Urediti ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja nekretninama planirane strateškim dokumentima s ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Postojeće akte o davanju u zakup poslovnih prostora uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima kod stjecanja nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost predloženog odnosno izabranog oblika stjecanja nekretnine. Utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju odnosno uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Prije započelih investicijskih ulaganja obaviti stručno vrednovanje i ocijeniti opravdanost investicijskih projekata i osigurati financijska sredstva za financiranje projekata.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i aktima lokalne jedinice. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke za sve oblike 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. Unutarnjim kontrolama sustavno obuhvatiti aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

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

## OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

*Lokalne jedinice na području Istarske 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.*

*Lokalne jedinice u očitovanju navode da će postupati po preporukama Državnog ureda za reviziju. Većina lokalnih jedinica navodi da provode aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, evidentiranju imovine u poslovnim knjigama i registru imovine s ciljem što učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja nekretninama. Pojedine lokalne jedinice obrazlažu da su najveća prepreka u kvalitetnoj evidenciji i transparentnim postupcima loša zakonska regulativa, veliki broj sudskih sporova na temelju takve regulative, velika centraliziranost, neefikasnost i sporost sustava upravljanja državnom imovinom i nepravilni zakoni o vlasništvu nad imovinom na područjima lokalnih jedinica. Kvalitetno vođenje i ažuriranje podataka o nekretninama onemogućuju, između ostalog, sudski sporovi pokrenuti od strane Državnog odvjetništva, nepostojanje suradnje na strani tijela nadležnih za izdavanje podataka o nekretninama, te problemi optantske imovine, društvenog vlasništva i bespravnog useljenja. Napominju da registar mora sadržavati vjerodostojne i točne podatke, a to ne ovisi samo o gradovima i općinama već i o radu županijskih i državnih službi. Kao problem ističu stambene zgrade iz razloga što nisu pokrenuti postupci povezivanja zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora, a koje su obvezni pokrenuti upravitelji zgrada o trošku vlasnika stanova. Predlažu da se propisima riješi uvođenje računovodstva troškova za proračunske korisnike. Ističu da poduzimaju aktivnosti za korištenje praznih prostora koji su potencijalni izvor lokalnih prihoda, ali veliki broj praznih prostora i u privatnom vlasništvu na pojedinim lokacijama pokazuje da je to širi problem ovisan o općem stanju gospodarske djelatnosti (gradovi Novigrad-Cittanova, Pazin, Vodnjan-Dignano).*

*Grad Poreč-Parenzo navodi da posjeduje evidenciju poslovnih prostora i stanova koji su u njegovom vlasništvu, ali preostaje dovršiti evidenciju izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta koju će nastojati sačiniti u što kraće vrijeme. Gradovi Rovinj-Rovigno i Vodnjan-Dignano obrazlažu da rade na ustrojavanju registra imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima raspolaže čime će se stvoriti uvjeti da cjelokupna vrijednost imovine bude evidentirana u poslovnim knjigama. Općina Funtana-Fontane i Pićan u očitovanju navode da su koncem 2015. izradile evidenciju katastarskih čestica u vlasništvu i suvlasništvu. Općina Ližnjan-Lisignano navodi da je započela s pripremom ustrojavanja baze podataka kako bi zemljište, ceste, parkirališta i javne površine mogla unijeti u poslovne knjige. Općina Višnjan-Visignano navodi da je u tijeku izrada popisa nekretnina, te da je postupak složen i zahtjeva mnogo vremena i resursa jer se radi o širokom geografskom području.*

*Istarska županija u očitovanju navodi da strategija upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom nisu izrađeni jer ne raspolaže nekretninama značajnije vrijednosti. Nekretnine su pretežno obrazovnog ili zdravstvenog karaktera i njima upravljaju ustanove, ali će se izraditi strategija raspolaganja i upravljanja nekretninama. Grad Pula-Pola obrazlaže da će se izradom registra imovine osigurati analitički podaci kao podloga izradi strategije upravljanja i raspolaganja imovinom kojom bi se definirali srednjoročni ciljevi i smjernice uvažavajući gospodarske i razvojne interese.*

*Lokalne jedinice napominju da će utvrditi mjerila, kriterije i postupke vezane uz sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom. Grad Rovinj-Rovigno navodi da je u studenome 2015. donesena Strategija razvoja do 2020., kojom je obuhvaćeno upravljanje prostorom i imovinom u vlasništvu. Donošenjem provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije omogućit će se donošenje godišnjih planova. Vezano uz donošenje internih akata kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama, gradovi Rovinj-Rovigno i Novigrad-Cittanova navode da redovno na mrežnim stranicama, dnevnom tisku i na gradskom vijeću izvještavaju o raspolaganju i upravljanju imovinom. Grad Vodnjan-Dignano obrazlaže da je u kolovozu 2015. donio novu Odluku o raspolaganju imovinom kojom su detaljno utvrđeni uvjeti, način i postupak svih oblika i načina raspolaganja imovinom. Gradovi i općine navode da će poslovne prostore udrugama dodjeljivati 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 koju provode udruge.*

## Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama  
na području Istarske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi zaposlenici**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Istarska županija	208 055	181	0	4	21	206
2.	Grad Buje-Buie	5 182	18	0	1	0	19
3.	Grad Buzet	6 133	21	0	2	3	26
4.	Grad Labin	11 642	45	0	2	1	48
5.	Grad Novigrad-Cittanova	4 345	26	0	1	0	27
6.	Grad Pazin	8 638	37	0	1	10	48
7.	Grad Poreč-Parenzo	16 696	76	0	3	0	79
8.	Grad Pula-Pola	57 460	186	0	3	20	209
9.	Grad Rovinj-Rovigno	14 294	82	0	3	0	85
10.	Grad Umag-Umago	13 467	84	1	4	6	95
11.	Grad Vodnjan-Dignano	6 119	33	0	1	4	38
12.	Općina Bale-Valle	1 127	4	5	0	0	9
13.	Općina Barban	2 721	2	5	0	0	7
14.	Općina Brtonigla-Verteneglio	1 626	9	4	1	0	14
15.	Općina Cerovlje	1 677	3	0	1	1	5
16.	Općina Fažana-Fasana	3 635	12	0	1	1	14
17.	Općina Funtana-Fontane	907	6	0	1	0	7
18.	Općina Gračišće	1 419	4	0	1	2	7
19.	Općina Grožnjan-Grisignana	736	6	0	1	0	7
20.	Općina Kanfanar	1 543	3	0	1	0	4
21.	Općina Karojba	1 438	2	0	1	0	3
22.	Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica	1 463	8	0	0	0	8
23.	Općina Kršan	2 951	14	0	1	3	18
24.	Općina Lanišće	329	2	0	0	1	3
25.	Općina Ližnjan-Lisignano	3 965	8	0	2	0	10
26.	Općina Lupoglav	924	4	0	1	0	5
27.	Općina Marčana	4 253	7	0	1	0	8
28.	Općina Medulin	6 481	26	0	2	2	30
29.	Općina Motovun-Montona	1 004	6	0	1	1	8
30.	Općina Oprtalj-Portole	850	5	0	1	0	6
31.	Općina Pićan	1 827	4	0	1	1	6
32.	Općina Raša	3 183	8	0	1	2	11
33.	Općina Sveta Nedelja	2 987	6	0	1	0	7
34.	Općina Sveti Lovreč	1 015	6	0	0	0	6
35.	Općina Sveti Petar u Šumi	1 065	3	0	0	0	3
36.	Općina Svetvinčenat	2 202	4	0	2	0	6
37.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	1 990	8	0	1	0	9
38.	Općina Tinjan	1 684	2	0	0	0	2
39.	Općina Višnjan-Visignano	2 274	3	0	1	0	4
40.	Općina Vižinada-Visinada	1 158	7	0	1	0	8
41.	Općina Vrsar-Orsera	2 162	16	0	1	1	18
42.	Općina Žminj	3 483	8	5	1	2	16
UKUPNO			995	20	52	82	1 149

\* 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 Istarske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Istarska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Buje-Buie	1	459	2	162	3	475	60	2 058	5	219	0	0	8	212
3.	Grad Buzet	4	537	1	31	0	0	30	1 825	6	266	0	0	5	258
4.	Grad Labin	6	1 209	3	713	1	388	151	5 319	4	402	0	0	32	1 690
5.	Grad Novigrad-Cittanova	5	894	7	3 006	3	152	59	2 548	9	295	0	0	3	261
6.	Grad Pazin	1	750	2	171	9	3 943	100	5 849	0	0	0	0	16	765
7.	Grad Poreč-Parenzo	6	1 397	11	871	2	188	161	6 706	8	165	0	0	15	593
8.	Grad Pula-Pola	6	688	66	11 686	18	5 162	422	32 070	87	11 684	0	0	63	4 407
9.	Grad Rovinj-Rovigno	2	98	22	1 980	0	0	193	9 095	16	1 004	0	0	13	1 648
10.	Grad Umag-Umago	0	0	0	0	2	150	113	6 163	29	1 454	0	0	0	0
11.	Grad Vodnjan-Dignano	3	944	8	1 610	1	20	64	3 596	21	933	0	0	14	852
12.	Općina Bale-Valle	2	420	3	60	0	0	16	830	1	110	0	0	0	0
13.	Općina Barban	10	2 013	1	250	0	0	11	765	3	800	0	0	0	0
14.	Općina Brtonigla-Verteneglio	1	712	2	102	0	0	17	1 704	1	45	0	0	4	65
15.	Općina Cerovlje	11	1 449	1	196	0	0	4	174	1	43	0	0	0	0
16.	Općina Fažana-Fasana	3	675	3	1 093	1	10	24	1 546	8	478	0	0	2	63
17.	Općina Funtana-Fontane	1	46	0	0	0	0	0	0	3	216	1	50	1	314
18.	Općina Gračišće	3	360	0	0	0	0	1	90	3	236	0	0	4	330
19.	Općina Grožnjan-Grisignana	0	0	0	0	0	0	20	2 541	0	0	0	0	2	68
20.	Općina Kanfanar	3	280	1	30	0	0	2	63	5	405	0	0	0	0
21.	Općina Karojba	1	60	0	0	0	0	0	0	1	30	0	0	1	60
22.	Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica	1	232	1	2 031	0	0	4	199	6	518	0	0	5	462
23.	Općina Kršan	4	484	0	0	1	32	30	1 175	12	373	0	0	2	870
24.	Općina Lanišće	1	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Ližnjan-Lisignano	2	873	0	0	0	0	5	166	6	250	0	0	4	3 698
26.	Općina Lupoglav	2	430	0	0	0	0	3	410	1	12	0	0	1	27
27.	Općina Marčana	12	2954	11	826	0	0	15	1275	12	947	0	0	0	0
28.	Općina Medulin	2	677	5	2 250	2	500	5	272	11	2 592	0	0	2	132

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupninom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
29.	Općina Motovun-Montona	3	1 420	1	264	0	0	20	1 301	0	0	0	0	0	0
30.	Općina Oprtalj-Portole	0	0	0	0	0	0	5	369	1	36	0	0	0	0
31.	Općina Pićan	1	266	1	118	0	0	2	70	0	0	0	0	1	77
32.	Općina Raša	5	567	1	418	0	0	44	1 871	2	363	0	0	23	2 488
33.	Općina Sveta Nedelja	1	253	0	0	0	0	6	690	4	440	0	0	10	2 188
34.	Općina Sveti Lovreč	2	295	0	0	0	0	4	442	7	633	0	0	1	95
35.	Općina Sveti Petar u Šumi	1	159	0	0	0	0	1	68	0	0	0	0	4	4 741
36.	Općina Svetvinčenat	4	470	1	300	1	53	12	669	1	80	0	0	1	40
37.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	0	0	1	24	0	0	3	122	2	83	0	0	0	0
38.	Općina Tinjan	2	479	2	76	0	0	4	415	3	80	0	0	2	470
39.	Općina Višnjan-Visignano	1	306	0	0	0	0	4	419	0	0	0	0	0	0
40.	Općina Vižinada-Visinada	2	502	0	0	0	0	5	317	3	326	0	0	7	1 264
41.	Općina Vrsar-Orsera	1	632	1	331	1	102	15	1 039	12	1 943	0	0	1	9
42.	Općina Žminj	1	250	2	68	0	0	3	154	2	287	1	204	7	862
	UKUPNO	117	24 440	160	28 667	45	11 175	1 638	94 385	296	27 748	2	254	254	29 009

## Prilog 3

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

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmoprimci		Najam za službene potrebe		Najam po tržišnim uvjetima		Bespravno korištenje			
		Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Istarska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Buje-Buie	50	2 853	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Grad Buzet	6	323	0	0	10	464	0	0	2	147
4.	Grad Labin	53	3 258	1	38	55	2 621	10	520	7	191
5.	Grad Novigrad-Cittanova	20	1 374	0	0	6	306	0	0	0	0
6.	Grad Pazin	18	940	2	100	24	1 063	0	0	2	85
7.	Grad Poreč-Parenzo	37	1 525	0	0	9	427	5	256	2	58
8.	Grad Pula-Pola	159	9 578	8	502	210	11 885	113	4 426	66	1 946
9.	Grad Rovinj-Rovigno	19	791	0	0	37	1 828	0	0	25	1 006
10.	Grad Umag-Umago	64	3 798	0	0	15	683	1	17	2	302
11.	Grad Vodnjan-Dignano	52	3 108	0	0	4	210	-	-	23	1 312
12.	Općina Bale-Valle	0	0	0	0	0	0	2	100	1	50
13.	Općina Barban	0	0	0	0	1	69	0	0	0	0
14.	Općina Brtonigla-Verteneglio	0	0	0	0	4	214	1	79	0	0
15.	Općina Cerovlje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Fažana-Fasana	9	453	0	0	0	0	0	0	1	34
17.	Općina Funtana-Fontane	1	45	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Gračišće	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Grožnjan-Grisignana	2	408	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Kanfanar	0	0	0	0	0	0	0	0	1	44
21.	Općina Karojba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Kaštelir-Labinci-Castelliere-S.Domenica	4	283	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Kršan	20	980	0	0	5	259	0	0	9	376
24.	Općina Lanišće	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Ližnjan-Lisignano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Lupoglav	0	0	0	0	0	0	0	0	2	120
27.	Općina Marčana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Medulin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Motovun-Montona	4	281	0	0	0	0	0	0	0	0
30.	Općina Oprtalj-Portole	0	0	0	0	4	257	0	0	2	142
31.	Općina Pićan	4	181	0	0	0	0	0	0	2	58
32.	Općina Raša	61	3 535	0	0	23	1 204	0	0	13	747
33.	Općina Sveta Nedelja	4	204	0	0	5	268	0	0	0	0
34.	Općina Sveti Lovreč	0	0	0	0	0	0	1	50	1	60
35.	Općina Sveti Petar u Šumi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36.	Općina Svetvinčenat	0	0	1	37	4	233	1	40	1	40
37.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	4	175	0	0	5	345	0	0	2	66
38.	Općina Tinjan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39.	Općina Višnjan-Visignano	20	1 233	0	0	1	32	0	0	0	0
40.	Općina Vižinada-Visinada	3	210	0	0	0	0	0	0	0	0
41.	Općina Vrsar-Orsera	4	236	0	0	0	0	0	0	0	0
42.	Općina Žminj	0	0	0	0	0	0	3	273	2	50
	UKUPNO	618	35 772	12	677	422	22 368	137	5 761	166	6 834