



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Krapina

---

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE

Krapina, siječanj 2016.

## SADRŽAJ

stranica

---

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Krapinsko-zagorska županija	10
Grad Donja Stubica	16
Grad Klanjec	24
Grad Krapina	31
Grad Oroslavje	40
Grad Pregrada	47
Grad Zabok	56
Grad Zlatar	65
Općina Bedekovčina	74
Općina Budinščina	81
Općina Desinić	88
Općina Đurmanec	94
Općina Gornja Stubica	101
Općina Hrašćina	107
Općina Hum na Sutli	113
Općina Jesenje	119
Općina Konjščina	125
Općina Kraljevec na Sutli	134
Općina Krapinske Toplice	140
Općina Kumrovec	146
Općina Lobor	154
Općina Mače	161
Općina Marija Bistrica	168
Općina Mihovljan	176
Općina Novi Golubovec	183
Općina Petrovsko	189
Općina Radoboj	194
Općina Stubičke Toplice	200
Općina Sveti Križ Začretje	208
Općina Tuhelj	214
Općina Veliko Trgovišće	220
Općina Zagorska Sela	226
Općina Zlatar Bistrica	231
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	238
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	240

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Krapina

---

KLASA: 041-01/15-10/12  
URBROJ: 613-04-16-104

Krapina, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE 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 Krapinsko-zagorske županije.

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

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

## **PREDMET I CILJEVI REVIZIJE**

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: lokalne jedinice) na području Krapinsko-zagorske 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 65/15), 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, sedam gradova i 25 općina) Krapinsko-zagorske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

## **METODE REVIZIJE**

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

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

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

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

## KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

Kao **djelomično učinkovito**, ocjenjuje se ako su potrebna određena poboljšanja u upravljanju i raspolaganju nekretninama, ako poduzete aktivnosti za utvrđivanje cjelovitih podataka o nekretninama nisu 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 li i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

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

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

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

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

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

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

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

Načelo učinkovitosti - imovinom se upravlja učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva. Temeljni je cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine prema načelu „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 Krapinsko-zagorske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.364.925.618,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 119.700.503,00 kn ili 9,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.093.782.647,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 271.142.971,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području  
Krapinsko-zagorske 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)	86.151.686,00	82.081.363,00	91.846.830,00
2.	Građevinski objekti	715.186.971,00	721.802.365,00	856.835.447,00
3.	Imovina u pripremi	127.363.014,00	129.338.711,00	127.363.748,00
4.	Druga imovina	17.695.490,00	17.188.799,00	17.736.622,00
	Ukupno	946.397.161,00	950.411.238,00	1.093.782.647,00



Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Krapinsko-zagorske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.014.077,00 kn ili 0,4 % te koncem 2014. za 143.371.409,00 kn ili 15,1 % veća u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine, koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 78,3 %, nefinancijska imovina u pripremi s 11,6 %, zemljište s 8,4 % i druga imovina s 1,6 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne objekte grada Krapine u iznosu 198.454.935,00 kn ili 23,2%, grada Pregrade u iznosu 60.129.628,00 ili 7,0 %, grada Zaboka u iznosu 44.003.652,00 kn ili 5,1 %, općine Stubičke Toplice u iznosu 36.311.231,00 kn ili 4,2% i općine Bedekovčina u iznosu 36.304.795,00 kn ili 4,2%.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Općine Konjščina u iznosu 19.420.886,00 kn, a odnosi se na izgradnju infrastrukturnih objekata (kolektor, vodovod, prometne površine na groblju, izgradnja plinovoda te priključka na električnu energiju u zoni malog gospodarstva) i grada Donja Stubica u iznosu 14.842.944,00 kn (izgradnja sportske dvorane, ceste, nogostup, javna rasvjeta, društveni dom i zgrade kulturnih institucija). U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost opreme i nematerijalne proizvedene imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Krapinsko-zagorske 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.	Krapinsko-zagorska županija	17.151.977,00	9.824.450,00	57,3	12.699.640,00	129,3
2.	Grad Donja Stubica	61.160.868,00	60.987.619,00	99,7	53.489.313,00	89,3
3.	Grad Klanjec	13.252.577,00	13.928.187,00	105,1	10.251.930,00	73,6
4.	Grad Krapina	65.462.675,00	65.700.135,00	100,4	215.392.787,00	327,8
5.	Grad Oroslavje	30.825.005,00	32.088.846,00	104,1	33.565.665,00	104,6
6.	Grad Pregrada	52.958.532,00	63.906.903,00	120,7	70.583.375,00	110,4
7.	Grad Zabok	68.331.334,00	61.083.983,00	89,4	67.161.377,00	109,9
8.	Grad Zlatar	33.292.762,00	32.588.082,00	97,9	28.397.164,00	87,1
9.	Općina Bedekovčina	55.661.614,00	56.702.322,00	101,9	41.158.307,00	72,6
10.	Općina Budinščina	9.996.346,00	11.018.895,00	110,2	10.095.032,00	91,6
11.	Općina Desinić	5.733.445,00	5.698.724,00	99,4	9.037.820,00	158,9
12.	Općina Đurmanec	17.488.289,00	18.850.339,00	107,8	21.188.685,00	112,4
13.	Općina Gornja Stubica	31.936.958,00	31.381.709,00	98,3	26.216.147,00	83,5
14.	Općina Hrašćina	8.229.235,00	7.626.187,00	92,7	7.057.489,00	92,5
15.	Općina Hum na Sutli	35.651.576,00	36.787.221,00	103,2	29.955.625,00	81,4
16.	Općina Jesenje	17.529.111,00	17.439.733,00	99,5	18.659.005,00	107,0
17.	Općina Konjščina	40.938.235,00	41.106.613,00	100,4	43.996.536,00	107,0
18.	Općina Kraljevec na Sutli	7.919.156,00	7.799.382,00	98,5	7.962.714,00	102,1
19.	Općina Krapinske Toplice	43.006.434,00	47.005.004,00	109,3	45.502.666,00	96,8
20.	Općina Kumrovec	12.128.563,00	14.824.092,00	122,2	14.551.461,00	98,2
21.	Općina Lohor	27.025.112,00	26.058.087,00	96,4	25.754.593,00	98,8
22.	Općina Mače	9.905.942,00	9.572.146,00	96,6	9.002.003,00	94,0
23.	Općina Marija Bistrica	36.664.849,00	38.294.446,00	104,4	39.486.701,00	103,1
24.	Općina Mihovljan	15.585.479,00	15.162.745,00	97,3	14.150.291,00	93,3
25.	Općina Novi Golubovec	19.114.453,00	18.483.851,00	96,7	17.915.777,00	96,9
26.	Općina Petrovsko	9.905.145,00	9.476.087,00	95,7	9.489.824,00	100,1
27.	Općina Radoboj	29.628.730,00	31.367.591,00	105,9	35.219.794,00	112,3
28.	Općina Stubičke Toplice	43.655.252,00	43.683.699,00	100,1	47.127.734,00	107,9
29.	Općina Sveti Križ Začretje	34.366.165,00	37.281.296,00	108,5	38.036.326,00	102,0
30.	Općina Tuhelj	29.237.876,00	30.109.302,00	103,0	30.445.677,00	101,1
31.	Općina Veliko Trgovišće	28.253.420,00	22.083.314,00	78,2	22.344.268,00	101,2
32.	Općina Zagorska Sela	9.891.697,00	9.795.118,00	99,0	10.525.610,00	107,5
33.	Općina Zlatar Bistrica	24.508.349,00	22.695.130,00	73,1	27.361.311,00	120,6
	UKUPNO	946.397.161,00	950.411.238,00	100,4	1.093.782.647,00	115,1

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Krapinsko-zagorske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Krapine sudjeluje s 19,7 %, Grada Pregrade s 6,5 % i Grada Zaboka s 6,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 67,7% u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Krapinsko-zagorske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 424.325.040,00 kn, za 2013. u iznosu 454.438.440,00 kn i za 2014. u iznosu 447.112.699,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupno ostvarenim prihodima sudjeluju s 1,6 % za 2012. kao i za 2013. te s 1,0 % 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 Krapinsko-zagorske 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 Krapinsko-zagorske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	1.600.000,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	2.015.164,00	1.914.673,00	2.062.549,00
3.	Prodaja stanova	43.900,00	201.328,00	29.080,00
4.	Najam stanova	69.016,00	71.125,00	64.593,00
5.	Prodaja zemljišta	3.474.066,00	2.211.768,00	792.052,00
6.	Zakup zemljišta	1.367.052,00	1.292.114,00	1.469.974,00
	Ukupno	6.969.198,00	7.291.008,00	4.418.248,00

Lokalne jedinice Krapinsko-zagorske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 321.810,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 2.872.760,00 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 Krapinsko-zagorske 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 Krapinsko-zagorske 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.	Krapinsko-zagorska županija	3	1 594	0	0	11 963
2.	Grad Donja Stubica	22	4 956	0	0	58 608
3.	Grad Klanjec	12	1 092	1	233	58 409
4.	Grad Krapina	23	3 096	24	1 235	628 098
5.	Grad Oroslavje	25	5 363	0	0	87 784
6.	Grad Pregrada	62	6 684	7	367	406 133
7.	Grad Zabok	60	2 913	1	31	41 443
8.	Grad Zlatar	61	3 155	0	0	200 051
9.	Općina Bedekovčina	15	2 558	2	75	160 278
10.	Općina Budinščina	5	943	1	40	28 841
11.	Općina Desinić	6	1 047	0	0	40 414
12.	Općina Đurmanec	5	1 073	0	0	19 252
13.	Općina Gornja Stubica	6	784	0	0	15 570
14.	Općina Hrašćina	5	691	2	90	21 435
15.	Općina Hum na Sutli	4	2 230	7	305	14 265
16.	Općina Jesenje	5	1 835	0	0	20 463
17.	Općina Konjščina	9	1 893	5	246	309 607
18.	Općina Kraljevec na Sutli	2	216	0	0	360 013
19.	Općina Krapinske Toplice	9	1 750	1	25	65 814
20.	Općina Kumrovec	4	1 098	6	114	60 443
21.	Općina Lobor	10	1 744	0	0	17 369
22.	Općina Mače	8	1 699	0	0	26 398
23.	Općina Marija Bistrica	12	2 986	1	53	74 633
24.	Općina Mihovljan	12	1 138	0	0	17 729
25.	Općina Novi Golubovec	3	970	2	60	25 000
26.	Općina Petrovsko	6	279	0	0	2 452
27.	Općina Radoboj	2	421	0	0	65 984
28.	Općina Stubičke Toplice	14	2 090	1	22	85 382
29.	Općina Sveti Križ Začretje	11	1 305	0	0	20 664
30.	Općina Tuhelj	3	2 479	1	241	18 272
31.	Općina Veliko Trgovišće	4	1 821	0	0	-
32.	Općina Zagorska Sela	4	162	0	0	9 190
33.	Općina Zlatar Bistrica	30	3 725	6	315	68 604
	Ukupno	462	65 790	68	3 452	3 040 561

Općina Veliko Trgovišće ne raspolaže podacima o površini zemljišta kojim bi trebala upravljati i raspolagati.

## Krapinsko-zagorska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Krapinsko-zagorska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 1 229 km<sup>2</sup>. Obuhvaća sedam gradova i 25 općina sa 132 892 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 63.561.054,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 7.933.739,00 kn ili 11,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.699.640,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 50.861.414,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Krapinsko-zagorske županije  
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.992.892,00	150.979,00	1.802.579,00
2.	Građevinski objekti	7.563.643,00	3.648.166,00	3.593.964,00
3.	Imovina u pripremi	4.995.299,00	5.301.243,00	6.396.174,00
4.	Druga imovina	600.143,00	724.062,00	906.923,00
	Ukupno	17.151.977,00	9.824.450,00	12.699.640,00

Vrijednost nefinancijske imovine Krapinsko-zagorske županije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 7.327.527,00 kn ili 42,7 %, a koncem 2014. veća je za 2.875.190,00 kn ili 29,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.699.640,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., imovina u pripremi sudjeluje s 50,4 %, građevinski objekti s 28,3 %, zemljište sa 14,2 % i druga imovina sa 7,1 %. Imovina u pripremi se odnosi na projekte zdravstvene ustanove, dodatna ulaganja na pročelju zgrade te ulaganja u poduzetnički inkubator. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 147.961.730,00 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 3.200.500,00 kn, što čini 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Krapinsko-zagorske županije, u 2013., ostvareni su prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 3.200.500,00 kn i to od prodaje zemljišta u iznosu 1.600.500,00 kn i od prodaje poslovnih prostora u iznosu 1.600.000,00 kn. U 2012. i 2014. spomenuti prihodi nisu ostvareni.

U tablici broj 6 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Krapinsko-zagorske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta  
Krapinsko-zagorske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	4	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 223	1 594	1 594
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	10 455	3 693	11 963

Krapinsko-zagorska županija, koncem 2014., upravlja i raspolaže s tri poslovna prostora površine 1 594 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 11 963 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Krapinsko-zagorske županije.

### Nalaz i preporuke

#### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na opće prihvaćenim 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 Krapinsko-zagorske županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.802.579,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata) u iznosu 3.593.964,00 kn, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Krapinsko-zagorske županije kao jedinice lokalne (regionalne) samouprave, zemljišta i poslovne prostore koji pripadaju Krapinsko-zagorskoj županiji na temelju Odluka Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz prosinca 1995., lipnja, srpnja i prosinca 1996. te studenoga 1997., kojima je raspoređena imovina bivših općina Zabok, Zlatar, Krapina, Donja Stubica, Pregrada i Klanjec.

Nekretnine koje pripadaju Krapinsko-zagorskoj županiji, evidentirane su u poslovnim knjigama i upisane u zemljišnim knjigama i katastru, osim jednog poslovnog prostora koji je u poslovnim knjigama evidentiran na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine, a upis u katastar i zemljišne knjige je u tijeku. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni.

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

Koncem 2014., podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirane u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je, obuhvaćena je sva imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama i nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Krapinsko-zagorske 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).

#### **- 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 Krapinsko-zagorske županije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine.

Županija nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Županija nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Krapinsko-zagorska županija nije od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i građevinsko zemljište. Županija je prodala poslovni prostor i građevinsko zemljište u skladu s propisima.

Prodaja građevinskog zemljišta i poslovnog prostora obavljena je, na temelju pojedinačnih odluka župana odnosno županijske skupštine, u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

Za kupnju nekretnina, darovanje nekretnina, prodaju građevinskog zemljišta, prodaju poslovnih prostora i davanje u zakup poslovnih prostora, stanova i građevinskog zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, darovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina. Osim toga, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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



## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Krapinsko-zagorska županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 1 594 m<sup>2</sup> građevinskim zemljištem površine 11 951 m<sup>2</sup>. Županija nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Županija je od 2012. do 2014. prodala poslovni prostor i građevinsko zemljište čija je knjigovodstvena vrijednost iznosila 7.773.912,00 kn. Prodajom je ostvarila prihode u iznosu 3.200.500,00 kn, što je za 4.573.412,00 kn ili 58,8 % manje od knjigovodstvene vrijednosti nekretnine. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (dodatna ulaganja na poslovnim prostorima) poslovnih prostora u iznosu 117.598,00 kn, za zakup poslovnog prostora u iznosu 11.704,00 kn, te je povećana vrijednost građevinskog zemljišta za darovano zemljište u iznosu 1.651.600,00 kn.

Poslovni prostor površine 1 022 m<sup>2</sup> koristi Krapinsko-zagorska županija za svoje potrebe, poslovni prostor površine 495 m<sup>2</sup> koristi ured državne uprave, a poslovni prostor površine 77 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe.

Poslovni prostor površine 495 m<sup>2</sup> dan je na korištenje uredu državne uprave na temelju sporazuma o korištenju iz ranijih godina. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Županija je od 2012. do 2014. imala dva poslovna prostora izvan upotrebe, prikladna za upotrebu i poduzimane su aktivnosti za prodaju putem javnog natječaja. Jedan prostor površine 1 629 m<sup>2</sup> je prodan u 2013. (poslovni prostor i zemljište ukupne površine 8 391 m<sup>2</sup>, u naravi zgrada površine 1 629 m<sup>2</sup> i zemljište površine 6 762 m<sup>2</sup>) u skladu s propisima. Odluku o prodaji navedene nekretnine je donijela županijska skupština u srpnju 2011. Početni iznos kupoprodajne cijene je utvrđen elaboratom o procijenjenoj vrijednosti nekretnina koji je izradio ovlašteni sudski vještak u lipnju 2011. i iznosi 7.773.912,00 kn (1.050.103 EUR) i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti. Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 4.741.180,00 kn a tri zgrade 3.032.732,00 kn. U poslovnim knjigama, koncem 2011., knjigovodstvena vrijednost nekretnine evidentirana je u iznosu 7.773.912,00 kn, od čega se na objekte (tri zgrade) odnosi 3.931.999,00 kn, a na zemljište 3.841.913,00 kn. Prema odluci, namjena prodaje nekretnine je izgradnja doma za starije i nemoćne osobe, a sredstva ostvarena prodajom planirano je upotrijebiti za investicijska ulaganja u Dom zdravlja Županije i Opću bolnicu Zabok. Prodaja je obavljena nakon trećeg javnog natječaja, na kojem je određena početna cijena u iznosu 3.000.000,00 kn, odnosno u visini 61,0 % od procijenjene vrijednosti nekretnine. Internim aktima nije utvrđen način postupanja u uvjetima kada na natječaj za prodaju nekretnina nije pristigla niti jedna ponuda. Ugovor o kupoprodaji zemljišta i poslovnog prostora zaključen je u ožujku 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 3.200.500,00 kn, što je za 4.573.412,00 kn ili 58,8 % manje u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost. Zapisnik o primopredaji nekretnine sastavljen je u ožujku 2013. Sredstva od prodaje navedene nekretnine utrošena su za predviđene namjene, a radovi na izgradnji doma za starije i nemoćne osobe započeli su u travnju 2015.

Na koncu 2014. Krapinsko-zagorska županija ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 25 m<sup>2</sup> (za upravni odjel za školstvo i poljoprivredu). Poslovni prostor zakupljen je od pravne osobe na temelju ugovora zaključenog u 2012. na neodređeno vrijeme i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 975,00 kn.

Koncem 2014. Krapinsko-zagorska županija je raspolagala s 11 963 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Županija je od 2012. do konca 2014. uz poslovni prostor (u naravi zgrada površine 1 629 m<sup>2</sup>) prodala i građevinsko zemljište površine 6 762 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zemljišta i poslovnog prostora zaključen je u ožujku 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 3.200.500,00 kn (poslovni prostor u iznosu 1.600.000,00 kn i građevinsko zemljište u iznosu 1.600.500,00 kn).

Županija i Grad Krapina zaključili su u siječnju 2014. ugovor o darovanju zemljišta površine 8 270 m<sup>2</sup> u vrijednosti 1.651.600,00 kn. Grad Krapina prenio je navedeno zemljište Županiji bez protučinidbe, za potrebe realizacije projekta Poduzetnički inkubator Krapinsko-zagorske županije.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Krapinsko-zagorska županija upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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 Županije i drugo).

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

Koncem 2014. Krapinsko zagorska županija je imala 96 zaposlenika (90 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i tri druga zaposlenika polaznika stručnog osposobljavanja za rad bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu, obavlja ih zaposlenik raspoređen na radno mjesto stručnog suradnika, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Krapinsko-zagorska županija je ustrojila 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 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 Donja Stubica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Donja Stubica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada Donja Stubica je 43,48 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 5 680 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 72.534.205,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 7.629.186,00 kn ili 9,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 53.489.313,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.044.892,00 kn.

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

Tablica broj 7

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Donja Stubica 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)	10.428.135,00	10.587.739,00	10.587.739,00
2.	Građevinski objekti	35.316.000,00	35.093.805,00	27.085.380,00
3.	Imovina u pripremi	14.496.102,00	14.493.952,00	14.842.944,00
4.	Druga imovina	920.631,00	812.123,00	973.250,00
	<b>Ukupno</b>	<b>61.160.868,00</b>	<b>60.987.619,00</b>	<b>53.489.313,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Donja Stubica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 173.249,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. manja je za 7.498.306,00 kn ili 12,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 53.489.313,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 50,7 %, imovina u pripremi s 27,7 %, zemljište s 19,8 % i druga imovina s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, sportske i rekreacijske terene, zgrade kulturnih institucija, društvene domove, uredske objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju sportske dvorane, ceste, nogostupa, javne rasvjete, društvenog doma i zgrade kulturnih institucija, a vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi je značajna, a radi se o objektima čija izgradnja traje više godina, objekti nisu završeni i nisu u uporabi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.493.551,00 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 58.440,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	53.488,00	50.065,00	56.441,00
2.	Zakup zemljišta	3.717,00	1.691,00	1.999,00
3.	Prodaja zemljišta	443.000,00	26.784,00	0,00
Ukupno prihodi		500.205,00	78.540,00	58.440,00

Grad Donja Stubica je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 637.185,00 kn. Ostvareni prihodi koncem 2014. manji su za 441.765,00 kn ili 86,8 % u odnosu na 2012. i za 20.010,00 kn ili 25,6 % u odnosu na 2013.

U tablici broj 9 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Grada Donja Stubica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Grada Donja Stubica 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>	4 956	4 956	4 956
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	64 108	63 885	58 608

Grad Donja Stubica koncem 2014. upravlja i raspolaže s 22 poslovna prostora površine 4 956 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 58 608 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Grada Donja Stubica.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Donje Stubice na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 10.587.739,00 kn, te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 27.085.380,00 kn.

Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 15.396.245,00 kn (društveni domovi, Fellerova zgrada, poslovne zgrade) ili 56,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Donje Stubice kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Donja Stubica iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Donja Stubica te općine Gornja Stubica, Marija Bistrica, Stubičke Toplice, Jakovlje i Oroslavje. Navedenom Odlukom Gradu su pripale nekretnine koje se nalaze unutar katastarskih općina na njegovom teritoriju. Prema Odluci naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Za dio nekretnina provodile su se aktivnosti na upisu nekretnina u zemljišne knjige identificiranjem, snimanjem i evidentiranjem, uvidom u katastar nekretnina, dok se za dio koristio podacima Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Donjoj Stubici. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta (ceste i građevinsko zemljište). Iz navedenog je vidljivo da Grad Donja Stubica 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 započele su u ranijim godinama i u tijeku su. Evidentiranje nekretnina se obavlja prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige. Grad Donja Stubica 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 zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Donja Stubica nije ustrojio registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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 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 imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Donje Stubice, 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 Donja Stubica je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao građevinsko zemljište 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 Donja Stubica odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom i izmjenama odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i sajmišnog prostora.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada iz 2011. uređena je prodaja i zamjena nekretnina, zasnivanje stvarnih služnosti i tereta na nekretninama i uspostava građenja, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni.

Odlukom i izmjenama odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i sajmišnog prostora iz 1997. i 1998., utvrđeni su uvjeti i način davanja u zakup javnih površina i poslovnog prostora, zasnivanje zakupa i prestanak zakupa. Odlukama nisu uređeni postupci davanja u zakup zemljišta, darovanje nekretnina te davanje na korištenje bez naknade.

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

Interne akte i pojedinačne odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grad Donja Stubica objavljuje u županijskom službenom glasilu, na mrežnim stranicama Grada i na oglasnoj ploči.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Donja Stubica, 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 Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Donja Stubica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 22 poslovna prostora površine 4 956 m<sup>2</sup> i 58 608 m<sup>2</sup> površine građevinskog zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. 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 159.994,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 7.407,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 469.784,00 kn. U istom razdoblju nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora, ali su obavljena ulaganja na četiri poslovna prostora za koja su u razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni rashodi u iznosu 449.648,00 kn od čega se na 2014. odnosi 24.500,00 kn. Dodatna ulaganja odnose se na rashode ostvarene za legalizaciju društvenih domova, izradu glavnog projekta za privođenje namjeni Fellerove zgrade i radove na drenaži Fellerove zgrade.

Od 22 poslovna prostora ukupne površine 4.956 m<sup>2</sup>, 12 poslovnih prostora površine 3 559 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 141 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada, jedan poslovni prostor površine 365 m<sup>2</sup> proračunski korisnik Grada, jedan poslovni prostor površine 183 m<sup>2</sup> proračunski korisnik državnog proračuna (HZZO), dva poslovna prostora površine 153 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 555 m<sup>2</sup> dana su u zakup.

Poslovni prostori trgovačkim društvima u većinskom i 100,0 % vlasništvu Grada Donja Stubica dani su na korištenje na temelju zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine u ukupnom mjesečnom iznosu 943,75 kn u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Poslovni prostor površine 365 m<sup>2</sup> dan je na korištenje proračunskom korisniku Grada, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine, a poslovni prostor površine 183 m<sup>2</sup> dan je na korištenje korisniku državnog proračuna (HZZO), bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.



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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke i Izmjene odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 555 m<sup>2</sup> (poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima i fizičkim osobama) uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.878,00 kn.

Grad Donja Stubica je od 2012. do konca 2014. prodao dva građevinska zemljišta ukupne površine 3 370 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2013. s pravnom i fizičkim osobama, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 469.784,00 kn. Za građevinsko zemljište ukupne površine 973,56 m<sup>2</sup>, koje je Grad koristio, fizičke osobe podnijele su zahtjev za upis prava vlasništva. Nakon provedenog postupka dokazivanja vlasništva kod suda, odobrena je uknjižba prava vlasništva podnositeljima zahtjeva.

Koncem 2014. Grad Donja Stubica je raspolagao s 58 608 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Tijekom promatranog razdoblja Grad nije stjecao, davao u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivao ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom Grada ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnog prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspoložete 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. Grad Donja Stubica je imao 17 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, pet zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu, dva dužnosnika te tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa).

Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Grad Klanjec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Klanjec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada je 25,52 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 19 naselja s 2 915 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.034.806,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.063.756,00 kn ili 14,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.251.930,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.782.876,00 kn.

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

Tablica broj 10

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Klanjca 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)	2.015.808,00	2.022.178,00	2.022.178,00
2.	Građevinski objekti	10.770.692,00	11.453.769,00	7.880.290,00
3.	Druga imovina	466.077,00	452.240,00	349.462,00
	Ukupno	13.252.577,00	13.928.187,00	10.251.930,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Klanjca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 675.610,00 kn ili 5,1 %, a koncem 2014. manja je za 3.676.257,00 kn ili 26,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.251.930,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 76,9 %, zemljište s 19,7 % i druga imovina s 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, šume te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.272.780,00 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 84.308,00 kn, što čini 1,2 % 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 Klanjca za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	61.239,00	61.976,00	66.995,00
2.	Najam stanova	3.700,00	2.590,00	0,00
2.	Zakup zemljišta	18.168,00	16.674,00	17.313,00
Ukupno prihodi		83.107,00	81.240,00	84.308,00

Grad Klanjec je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 248.655,00 kn.

U tablici broj 12 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Klanjca na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Klanjca 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	12
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	960	960	1 092
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	36	233	233
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	58 279	58 409	58 409

Grad Klanjec koncem 2014. upravlja i raspolaze s 12 poslovnih prostora površine 1 092 m<sup>2</sup>, kućom površine 233 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 58 409 m<sup>2</sup> (prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Grada).

Grad Klanjec vodi sudski spor za poslovni prostor površine 70 m<sup>2</sup>. Na naslijeđenoj nekretnini (očasna imovina) upisana je hipoteka u korist poslovne banke u vrijednosti 50.750,00 EUR-a.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

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

U poslovnim knjigama Grada Klanjca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.022.178,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.880.290,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 860.765,00 kn ili 10,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Klanjca kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Gradu Klanjcu na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz studenog 1997. Odlukom je određeno da imovinu bivše općine Klanjec preuzimanju slijednici i to Grad Klanjec te općine Kraljevec na Sutli, Zagorska Sela, Tuhelj i Kumrovec. Navedenom odlukom Gradu su pripale nekretnine i neprodani stanovi koji su se nalazili unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta, nerazvrstane ceste i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Grad Klanjec 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.

Grad Klanjec 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 zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Klanjec nije ustrojio registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Klanjec 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. 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 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Klanjca, 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 Klanjec nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom ali je u 2015. započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Klanjec je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je darovao stanove, dobio poslovni prostor i kuću te kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o kioscima kojom su utvrđeni uvjeti i pravila za postavljanje kioska na zemljištu u vlasništvu Grada, uključujući i javne površine. Navedenom Odlukom utvrđeno je davanje lokacija u zakup putem javnog natječaja.

Kupnja nekretnina, darovanje stanova, davanje u zakup poslovnih prostora i građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup, način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa, kupovne cijene nekretnina te davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom ne objavljuju se javno.

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 Klanjca, 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 Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i upravljanju nekretninama. Predlaže se objavljivanje internih akta i pojedinačnih odluka Grada vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom.

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

Grad Klanjec je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 12 poslovnih prostora površine 1 092 m<sup>2</sup>, kućom površine 233 m<sup>2</sup> i 58 409 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Grad Klanjec 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 Klanjec je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 190.210,00 kn, najma stanova u iznosu 6.290,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 52.155,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) stanova u iznosu 53.988,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 6.370,00 kn.

Grad Klanjec je u 2014. od Kulturnog centra Klanjec dobio poslovni prostor površine 132 m<sup>2</sup> na temelju Odluke gradskog vijeća o davanju suglasnosti na darovanje nekretnina i ugovora o darovanju. Grad je u lipnju 2015. zaključio sa Kulturnim centrom Klanjec ugovor o darovanju nekretnine (kuća i dvorišta površine 679 m<sup>2</sup>) tržišne vrijednosti 170.000,00 kn.

Od 12 poslovnih prostora ukupne površine 1 092 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 558 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, šest poslovnih prostora površine 381 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 111 m<sup>2</sup> dano je u zakup pravnim osobama putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 42 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 111 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 5.239,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad Klanjec upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine. Jedan poslovni prostor površine 42 m<sup>2</sup> dan je na korištenje udruzi, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o korištenju. Režijske troškove za navedene poslovne plaća Grad Klanjec. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Šest poslovnih prostora površine 381 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Ugovori o zakupu odnosno sporazumi o korištenju poslovnih prostora s tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima nisu zaključeni te nisu ugovorena međusobna prava i obveze vezana uz korištenje navedenih poslovnih prostora.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.



Grad Klanjec je u 2012. predao dva stana u vlasništvo Republike Hrvatske na temelju rješenja Općinskog suda u Zaboku te je naslijedio kuću površine 233 m<sup>2</sup> na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Grad Klanjec je kupio tri stana na temelju odluka gradskog vijeća. Ugovori o kupoprodaji stanova zaključeni su u 2012. i 2013., s tri fizičke osobe a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 53.988,00 kn.

Stanovi su u 2014. darovani Muzejima Hrvatskog zagorja, na temelju ugovora o darovanju, radi ostvarenja projekta izgradnje poslovne zgrade čuvarnice Galerije Antuna Augustinčića.

Koncem 2014. Grad Klanjec je upravljao i raspolagao s jednom kućom ukupne površine 233 m<sup>2</sup> koja je izvan upotrebe, a prodana je tijekom 2015.

Grad Klanjec je kupio građevinsko zemljište ukupne površine 130 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 6.370,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za izgradnju Poslovne zone.

Koncem 2014. Grad Klanjec raspolagao je s 58 409 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Namjena zemljišta određena je prostorno planskom dokumentacijom. Grad Klanjec je koncem 2013. i 2014. na temelju Odluke o kioscima dao u zakup na rok od pet godina ukupno 17 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta za postavljanje kioska. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za navedeno zemljište iznosi 1.293,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže s tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 Grada i drugo).

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

Na koncu 2014. Grad Klanjec je imao 14 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, dva zaposlenika u vlastitom komunalnom odjelu, dužnosnika i četiri osobe na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa).

Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Grad Krapina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Krapina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina grada Krapine je 47,54 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 23 naselja s 12 480 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 235.614.242,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 135.121.400,00 kn ili 135,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 215.392.787,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 20.221.455,00 kn.

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

Tablica broj 13

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	11.351.053,00	11.415.545,00	10.918.877,00
2.	Građevinski objekti	49.054.311,00	49.626.683,00	198.454.935,00
3.	Imovina u pripremi	3.998.060,00	3.931.591,00	5.284.219,00
4.	Druga imovina	1.059.251,00	726.316,00	734.756,00
	<b>Ukupno</b>	<b>65.462.675,00</b>	<b>65.700.135,00</b>	<b>215.392.787,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Krapine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 237.460,00 kn ili 0,4 % te koncem 2014. za 149.692.652,00 kn ili 227,8 % u odnosu na 2013. Povećanje koncem 2014. odnosi se na evidentiranje nerazvrstanih cesta u poslovnim knjigama.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 125.792.961,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,1 %, zemljište s 34,3 %, druga imovina s 3,4 % i imovina u pripremi s 0,2 %. 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 projektну dokumentaciju za izgradnju kanalizacije čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 30.316.915,00 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 267.412,00 kn, što čini 0,9 % 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 Krapine za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	270.038,00	257.651,00	236.321,00
2.	Najam stanova	29.234,00	31.786,00	31.091,00
3.	Prodaja zemljišta	25.838,00	0,00	194.152,00
4.	Zakup zemljišta	1.730,00	310,00	0,00
	Ukupno	326.840,00	289.747,00	461.564,00

Grad Krapina je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.078.151,00 kn.

U tablici broj 15 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Grada Krapine na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Krapine 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	26	26	23
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 280	3 280	3 096
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	25	25	24
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 287	1 287	1 235
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	633 826	634 527	628 098

Grad Krapina koncem 2014. upravlja i raspolaže s 23 poslovna prostora površine 3 096 m<sup>2</sup>, 24 stana površine 1 235 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 628 098 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Grada Krapine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Krapine na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 10.918.877,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 198.454.935,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 25.082.020,00 kn ili 12,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Krapine kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Krapine iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimaju slijednici i to Grad Krapina, te općine Đurmanec, Petrovsko i Radoboj. U poslovnim knjigama evidentirani su svi stanovi, te dio zemljišta i građevinskih objekata. Grad Krapina ima u vlasništvu i suvlasništvu 14 objekata, od kojih je devet evidentirano u poslovnim knjigama, a pet nije evidentirano. Iz navedenog je vidljivo da Grad Krapina 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. 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 dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično.

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

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

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Krapine, 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 Krapina nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Krapine odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Pravilnikom o najmu stanova, te Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju s nekretninama.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, lokacija, površina i namjena poslovnog prostora i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Pravilnikom o najmu stanova propisuju se uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama propisana su pravila za stjecanje, raspolaganje i upravljanje s nekretninama, provođenje natječaja za prodaju nekretnina, za davanje u zakup javnih i drugih površina, te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Odlukama nije uredio davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnik, vijeće i javnost).

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

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

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

Grad Krapina je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 23 poslovna prostora površine 3 096 m<sup>2</sup>, 24 stana površine 1 235 m<sup>2</sup> i 628 028 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Grad Krapina 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 Krapina je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 764.010,00 kn, najma stanova u iznosu 43.828,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 2.040,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 194.152,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 922.400,00 kn.

Od 23 poslovna prostora ukupne površine 3 096 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 489 m<sup>2</sup> koristi Grad Krapina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 565 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 803 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave (od čega četiri bez plaćanja zakupnine, a pet uz plaćanje zakupnine), sedam poslovnih prostora površine 875 m<sup>2</sup> (od čega šest bez plaćanja zakupnine, a jedan uz plaćanje zakupnine) koriste udruge, dva poslovna prostora površine 364 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima, (od čega jedan putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan bez zakupnine).

Četiri poslovna prostora dana su na korištenje proračunskim korisnicima Grada Krapine bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora proračunskim korisnicima državnog proračuna bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju ugovora, te jedan na temelju ugovora uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.148,00 kn. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Krapine, dano je u 2013. i ranijim godinama u zakup šest poslovnih prostora uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 19.685,00 kn.

Poslovni prostor površine 14 m<sup>2</sup> kojim Grad Krapina upravlja i raspolaže, dan je ustanovi bez provedenog javnog natječaja i bez ugovorene zakupnine. Davanje poslovnih prostora u zakup, bez provedenog natječaja, zakupnine i zaključenog ugovora, nije u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, prema kojima se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnoga natječaja, a zakup se zasniva na pisanom i ovjerenom ugovoru.

Koncem 2014. Grad Krapina je upravljao i raspolagao s 24 stana ukupne površine 1 235 m<sup>2</sup>, od kojih je 12 stanova površine 609 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, tri stana površine 174 m<sup>2</sup> za službene potrebe, četiri stana površine 187 m<sup>2</sup> po tržišnim uvjetima, stan površine 50 m<sup>2</sup> se bespravno koristi, a četiri stana površine 216 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Pravilnika o najmu stanova. Za stan koji se bespravno koristi u tijeku su aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (oduzimanje imovine), a za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu, jer je zgrada u derutnom stanju.

Koncem 2014. Grad Krapina je raspolagao sa 628 098 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad Krapina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je 2009., dao u zakup na rok od pet godine ukupno 810 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje hortikulturnog uređenja. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 1.110,00 kn.

U 2013. Grad Krapina dao je bez natječaja na korištenje za potrebe obuke vozača i ispitnog centra te za vatrogasne vježbe ukupno 3 342 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta udruzi, na rok od pet godina, bez naknade.



U 2014. dao je bez natječaja na privremeno korištenje ukupno 14 204 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta udruzi na rok od jedne godina bez naknade za sportsku rekreaciju. Grad Krapina je 2007. zaključio s pravnom osobom, ugovor o pravu građenja i pravu služnosti na nekretnini (oranica) ukupne površine 96 m<sup>2</sup> na rok dok postoji potreba, bez naknade. Nadalje, Grad Krapina je zaključio dva ugovora o korištenju dijela športsko rekreacijskog centra bez natječaja s dvije športske udruge (rukometni i teniski klub) na rok od deset godina, bez naknade. Odluka kojom bi se utvrdili uvjeti, kriteriji, postupci i pravila davanja u zakup zemljišta (interni akt) nije donesena.

U navedenom razdoblju Republika Hrvatska je Gradu Krapini darovala građevinsko zemljište površine 21 m<sup>2</sup> u vrijednosti 1.932,00 kn. Ugovor o darovanju nekretnine zaključen je u rujnu 2014. Darovanje građevinskog zemljišta obavljeno je za potrebe izgradnje spojne ceste. Grad Krapina je darovao Županiji građevinsko zemljište površine 8 270 m<sup>2</sup>.

Ugovor o darovanju nekretnine zaključen je u siječnju 2014., a utvrđeno je da se nekretnina, čija je procijenjena vrijednost 1.651.600,00 kn, prenosi na Županiju bez protučinidbe. Darovanje građevinskog zemljišta obavljeno je za potrebe realizacije projekta Poduzetnički inkubator Krapinsko-zagorske županije.

Grad Krapina je od 2012. do konca 2014. prodao građevinsko zemljište površine 3 384 m<sup>2</sup> za izgradnju cesta i izgradnju poslovne građevine. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u svibnju 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 677.138,00 kn. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2013., te 2014. a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.048.992,00 kn. U navedenom razdoblju Grad Krapina je kupio četiri građevinska zemljišta ukupne površine 5 867 m<sup>2</sup>. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (zemljište u gospodarskoj zoni i novih prometnica) na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada, te na temelju odluke gradskog vijeća.

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. S proračunskim korisnicima ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Krapina 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 Krapine i drugo).

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

Koncem 2014. Grad Krapina je imao 32 zaposlenika (23 u upravnim odjelima, dužnosnika i osam zaposlenika na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnog odjela za imovinsko pravne i opće poslove, obavlja ih pročelnica upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Krapina je ustrojio 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 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 Oroslavje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Oroslavje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada je 31,20 km<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja sa 6 138 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 40.425.363,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.290.150,00 kn ili 3,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.565.665,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.859.698,00 kn.

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

Tablica broj 16

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Oroslavja 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)	2.277.481,00	2.277.481,00	2.609.986,00
2.	Građevinski objekti	25.429.823,00	25.523.928,00	28.934.865,00
3.	Imovina u pripremi	1.732.423,00	2.779.557,00	754.121,00
4.	Druga imovina	1.385.278,00	1.507.880,00	1.266.693,00
	Ukupno	30.825.005,00	32.088.846,00	33.565.665,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Oroslavja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.263.841,00 kn ili 4,1 % te koncem 2014. za 1.476.819,00 kn ili 4,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 33.565.665,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,2 %, zemljište sa 7,8 %, druga imovina s 3,8 % i imovina u pripremi s 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zdravstvenu stanicu, mrtvačnicu, društvene domove i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju kino dvorane, društvenog doma te radnu zonu, a vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti, te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.841.198,00 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 298.015,00 kn, što čini 2,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	281.319,00	260.181,00	212.631,00
2.	Zakup zemljišta	58.199,00	84.138,00	85.384,00
	Ukupno	339.518,00	344.319,00	298.015,00

Grad Oroslavje je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 981.852,00 kn.

U tablici broj 18 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Grada Oroslavja na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Grada Oroslavja 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	19	25
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	4 423	5 183	5 363
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	87 784	87 784	87 784

Grad Oroslavje koncem 2014. upravlja i raspolaže s 25 poslovnih prostora površine 5 363 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 87 784 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Grada Oroslavja.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Oroslavja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.609.986,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.934.865,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 8.245.630,00 kn ili 28,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Oroslavje kao jedinice lokalne samouprave, na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Donja Stubica iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Donja Stubica te općine Gornja Stubica, Marija Bistrica, Stubičke Toplice, Jakovlje i Oroslavje. Navedenom odlukom Gradu Oroslavju su pripale nekretnine i neprodani stanovi koji se nalaze unutar katastarskih općina na njegovom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama djelomično su evidentirane ceste koje pripadaju Gradu Oroslavju. Iz navedenog je vidljivo da Grad Oroslavje 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.

Grad Oroslavje 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 zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Oroslavje nije ustrojio registar imovine.

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Oroslavja, 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 Oroslavje nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Oroslavje je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, te građevinsko zemljište u zakup. Grad Oroslavje je 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 Oroslavja odnosno Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, lokacija, površina i namjena poslovnog prostora i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Kupnja i prodaja nekretnina, darovanje nekretnina te davanje u zakup građevinskog zemljišta nisu utvrđeni internim aktom, odnosno nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup, način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa, kupovne cijene nekretnina te davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Oroslavja vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu Krapinsko-zagorske županije i na mrežnim stranicama Grada Oroslavja.

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

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

Grad Oroslavje je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 25 poslovnih prostora površine 5 363 m<sup>2</sup> i 87 784 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. 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 754.131,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 227.721,00 kn. U istom razdoblju nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora, ali su obavljena ulaganja u devet poslovnih prostora, za koja su u razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni rashodi u iznosu 3.394.974,00 kn od čega se na 2014. odnosi 480.091,00 kn. Dodatna ulaganja odnose se na rashode ostvarene za adaptaciju stare gradske knjižnice i rekonstrukciju poslovnog prostora.

Od 25 poslovnih prostora ukupne površine 5 363 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 58 m<sup>2</sup> koristi Grad Oroslavje za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 220 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 34 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 920 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Grada Oroslavja bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 896 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 400 m<sup>2</sup> nije u upotrebi.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama, putem javnog natječaja osam poslovnih prostora ukupne površine 930 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 23.218,00 kn.

Četiri poslovna prostora površine 220 m<sup>2</sup>, dana su na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Tri poslovna prostora proračunskim korisnicima Grada Oroslavja i osam poslovnih prostora tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna ukupne površine 3 775 m<sup>2</sup> dano je na korištenje na temelju odluke gradskog vijeća, bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor površine 400 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno za stavljanje u upotrebu.

Grad Oroslavje je od 2012. do konca 2014. kupio građevinsko zemljište u gospodarskoj zoni u iznosu 332.505,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture.

Koncem 2014. Grad Oroslavje je raspolagao s 87 784 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad Oroslavje ima izgrađena građevinska zemljišta površine 58 896 m<sup>2</sup> i neizgrađeno građevinskog zemljišta površine 28 888 m<sup>2</sup>. Grad je koncem 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dao u zakup na rok od tri godine ukupno 149 111 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 4.055,00 kn.



Grad Oroslavje je u 2010. i ranijih godina na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zaključio ugovore sa pravnim i fizičkim osobama za zakup četiri građevinska zemljišta ukupne površine 31 m<sup>2</sup>, za postavu kioska i reklamnih panoa. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina iznosi 21.244,00 kn.

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. Nadalje, 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. Za poslovni prostor izvan upotrebe koji ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup poduzeti aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno za stavljanje u upotrebu.

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

Na koncu 2014. Grad Oroslavje je imao šest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, dva namještenika 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.

## Grad Pregrada

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Pregrada kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada je 67,25 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 26 naselja sa 6 594 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 81.114.165,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 8.346.703,00 kn ili 11,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 70.583.375,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.530.790,00 kn.

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

Tablica broj 19

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	7.585.438,00	7.592.438,00	7.802.022,00
2.	Građevinski objekti	42.654.864,00	53.618.276,00	60.129.628,00
3.	Imovina u pripremi	2.203.915,00	2.287.577,00	2.370.654,00
4.	Druga imovina	514.315,00	408.612,00	281.071,00
	Ukupno	52.958.532,00	63.906.903,00	70.583.375,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pregrada koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.948.371,00kn ili 20,7 % te koncem 2014. za 6.676.472,00 kn ili 10,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 70.583.375,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,2 %, zemljište s 11,1 %, imovina u pripremi s 3,4 % i druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela izložena u galerijama, te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju područne škole, dogradnju osnovne škole i projektnu dokumentaciju za izgradnju zgrade veleučilišta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.858.072,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova, te prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 98.577,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Najam stanova	7.995,00	6.923,00	10.112,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	35.000,00
3.	Zakup zemljišta	47.300,00	42.080,00	53.465,00
	Ukupno	55.295,00	49.003,00	98.577,00

Grad Pregrada je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 202.875,00 kn.

U tablici broj 21 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Pregrada na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta  
Grada Pregrade 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	62	62	62
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	6 684	6 684	6 684
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	367	367	367
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	406 133

Grad Pregrada koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 62 poslovna prostora površine 6 684 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 367 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 406 133 m<sup>2</sup> (prema podacima iz katastra nekretnina).

Za nekretnine upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Pregrade i to u katastarskoj općini Pregrada, katastarska čestica broj 930/1 (u naravi dva poslovna prostora u poslovnoj zgradi ukupne površine 111 m<sup>2</sup>), Republika Hrvatska je u 2013., zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Zlataru, podnijela zahtjev Gradu radi izdavanja tabularne isprave za prijenos prava vlasništva na Republiku Hrvatsku. U vrijeme obavljanja revizije u tijeku je postupak etažiranja poslovne zgrade u kojoj se nalaze poslovni prostori. Za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada (u naravi Dvorac Bežanec i pripadajuće zemljište), vode se dva sudska postupka, i to jedan sudski postupak pri Općinskom sudu u Krapini radi dokaznog postupka o nasljedstvu, te drugi sudski postupak na Upravnom sudu radi povrata imovine i naknade za oduzetu imovinu.

U vrijeme obavljanja revizije, sudski postupci su u tijeku. Za zemljište (u naravi groblje) upisano u zemljišnim knjigama kao vlasništvo dviju fizičkih osoba, a koje koristi Grad, sudski postupak pri Općinskom sudu u Krapini završio je nagodbom stranaka u sporu početkom 2014. te isplatom naknade tužiteljima. U vrijeme obavljanja revizije, u tijeku je postupak upisa vlasništva zemljišta (groblja) na Grad.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Pregrade na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.802.022,00 kn te građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 60.129.628,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 32.581.072,00 kn ili 54,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Pregrada kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupaka podjele imovine bivše općine Pregrada (prema Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996.), naknadno pronađene nekretnine u vlasništvu Grada, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema spomenutoj Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske, Grad Pregrada je preuzeo građevinsko zemljište, neprodane stanove i poslovne prostore prema teritorijalnom principu. Procjenu vrijednosti preuzetih nekretnina obavila je inventurna komisija na temelju podatka Porezne uprave o tržišnoj vrijednosti nekretnina. Naknadno pronađene nekretnine u ranijim godinama evidentirane su u poslovnim knjigama na temelju procjena stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo (objekt Dvorca Bežanec i pripadajuće zemljište, upravna zgrada), godišnjih izvješća inventurnih komisija, te odluka Općinskog vijeća o procjeni nekretnina (mrtvačnice). Kod evidentiranja vrijednosti nekretnina u poslovnim knjigama predlaže se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske koju je donijelo Ministarstvo financija 2013. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, ceste i nekretnine na temelju rješenja o nasljeđivanju. U poslovnim knjigama je evidentirao zemljište površine 51 218 čhv odnosno 184 384 m<sup>2</sup>, a prema podacima iz katastra Grad raspolaže sa zemljištem površine 406 133 m<sup>2</sup>. Grad je temeljem dva rješenja o nasljeđivanju upisao vlasništvo za nasljednu imovinu u zemljišnim knjigama, ali imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama jer imovina nije procijenjena. Iz navedenog je vidljivo da Grad Pregrada 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, a u ranijim godinama započete su aktivnosti na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Grad Pregrada 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 zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Pregrada je u postupku ustrojavanja i usklađivanja registara imovine s podacima u poslovnim knjigama.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu istovjetni s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima (u dijelu koji se odnosi na vrijednost poslovnih objekata i imovine u pripremi). 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 Pregrada 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Pregrada; 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 Pregrada je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup te kupovao i prodavao građevinska zemljišta.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Pregrade odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade, Odlukom o kioscima i pokretnim napravama, Odlukom o uvjetima i kriterijima za korištenje javnih površina na području Grada te Odlukom o obavljanju trgovine na malo izvan prodavaonica na području Grada.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada određeno je da nekretnine u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Tržišna cijena je određena kao cijena koja se može postići na tržištu, odnosno najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja odnosno usmenog nadmetanja. Početna cijena utvrđuje se prema podacima Porezne uprave ili procjenom sudskog vještaka.

Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina do 1.000.000,00 kn donosi gradonačelnik, a iznad tog iznosa gradsko vijeće. Spomenutom Odlukom je uređena između ostalog i prodaja zemljišta u poslovnoj zoni. Zemljište koje se nalazi u poslovnoj zoni može se prodavati po nižoj cijeni od tržišne uz raskidne uvjete na štetu kupaca kojim se od poduzetnika zahtijeva početak i završetak izgradnje poslovnog objekta, početak proizvodnog procesa u određenom roku te zapošljavanje određenog broja ljudi. Odlukom o kioscima i pokretnim napravama uređeni su postupci za davanje u zakup zemljišta u svrhu postavljanja kioska i pokretnih naprava na tim površinama.

Odlukom o uvjetima i kriterijima za korištenje javnih površina na području Grada uređeno je privremeno korištenje javnih područja, a Odlukom o obavljanju trgovine na malo izvan prodavaonica na području Grada uređeni su postupci prodaje robe na štandovima i klupama izvan tržnica na malo, prigodna prodaja, i drugo.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, niti je donesena odluka o određivanju početnog/najnižeg iznosa zakupnine za poslovne prostore te davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Kupnja i prodaja zemljišta, davanje stanova u najam i zemljišta u zakup obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta i internim aktima.

Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku i 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 Pregrade 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 Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Grad Pregrada je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 62 poslovna prostora površine 6 684 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 367 m<sup>2</sup> i 406 133 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od najma stanova u iznosu 25.030,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 142.845,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 35.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 93.784,00 kn, te rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu 543.574,00 kn.

Od 62 poslovna prostora ukupne površine 6 684 m<sup>2</sup>, devet poslovnih prostora površine 287 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 5 044 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, 13 poslovnih prostora površine 149 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 825 m<sup>2</sup> koriste korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 63 m<sup>2</sup> koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 84 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a 14 poslovnih prostora površine 232 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe.

Poslovni prostori izvan upotrebe odnose se na podrumске prostorije koje se ne koriste ili služe kao skladište. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Grada Pregrade, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna dani su na korištenje na temelju ugovora o plaćanju režijskih troškova odnosno davanju na korištenje imovine bez naknade iz ranijih godina, a u pojedinim slučajevima i bez zaključenih ugovora (poslovni prostori koje koriste Centar za socijalnu skrb, Glazbena škola, sportski klub). Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora, osim za jedan poslovni prostor plaća Grad (poslovni prostor koji koristi sportski klub). 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.

Četiri poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama, uz provedeni javni natječaj, bez plaćanja zakupnine. Na temelju provedenog javnog natječaja i zapisnika građanskog odbora za provedbu projekta Otvoreni grad, Grad je zaključio s devet udruga ugovore o privremenom korištenju prostora, bez naknade, na rok od 5 godina. Troškove režija plaća Grad. Poslovni prostori su dodijeljeni u skladu s odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), kojima je propisano da se programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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.

Tri poslovna prostora dana su u ranijim godinama na korištenje političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine i bez odluka nadležnih tijela Grada. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad.



Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Koncem 2014. Grad Pregrada je upravljao i raspolagao sa sedam stanova ukupne površine 367 m<sup>2</sup> od kojih je šest stanova površine 331 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 36 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, a za stan izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad Pregrada je od 2012. do konca 2014. prodao građevinsko zemljište u poslovnoj zoni površine 295 čhv (1 061 m<sup>2</sup>). Prodaja zemljišta obavljena je na temelju ponovljenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenje nekretninama u vlasništvu Grada. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 35.000,00 kn, uz obvezu kupca da na kupljenom zemljištu u roku od tri godine završi izgradnju poslovnih objekata, započne poslovanje i zaposli pet do deset zaposlenika. U navedenom razdoblju Grad je kupio dva građevinska zemljišta ukupne površine 1 658 čhv (5 969 m<sup>2</sup>). Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 178.068,00 kn (po jednom ugovoru u iznosu 122.428,00 kn, od čega je 61.214,00 kn putem asignacije platilo gradsko trgovačko društvo, te po drugom ugovoru 55.640,00 kn). Kupnja zemljišta obavljena je radi izgradnje igrališta, odnosno u drugom slučaju radi rješavanja imovinskopravnih odnosa za zemljište na kojem je groblje.

Koncem 2014. Grad Pregrada je raspolagao sa 406 133 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je u ranijem razdoblju dao u zakup zemljište radi postavljanja kioska i pokretnih naprava na tim površinama, na temelju javnog natječaja i odluka gradonačelnika. U razdoblju od 2012. do 2014., a po isteku vremena zakupa, na zahtjev zakupca povjerenstvo je produžilo pravo korištenja lokacija, u skladu s odredbama Odluke o kioscima i pokretnim napravama.

Državni ured za reviziju predlaže davanje u zakup poslovnog prostora političkim strankama u skladu s odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora. Predlaže s proračunskim korisnicima Grada ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnog prostora. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspoloža i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine 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 Pregrada je imao 14 zaposlenika (10 u upravnim odjelima, dužnosnika, tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

## Grad Zabok

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Zabok kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada je 34,88 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 17 naselja s 8 994 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 86.888.904,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.852.473,00 kn ili 7,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 67.161.377,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.727.527,00 kn.

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

Tablica broj 22

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zaboka 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)	9.405.967,00	9.809.684,00	9.663.696,00
2.	Građevinski objekti	54.046.436,00	45.308.550,00	44.003.652,00
3.	Imovina u pripremi	3.674.108,00	4.818.861,00	12.778.953,00
4.	Druga imovina	1.204.823,00	1.146.888,00	715.076,00
	<b>Ukupno</b>	<b>68.331.334,00</b>	<b>61.083.983,00</b>	<b>67.161.377,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zaboka koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 7. 247.351,00 kn ili 10,6 % te koncem 2014. veća za 6.077.394,00 kn ili 9,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 67.161.377,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 65,5 %, zemljište sa 14,4 %, imovina u pripremi s 19,0 % i druga imovina s 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju sportske dvorane, fontane i groblja čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 35.412.992,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te zakupa i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 753.337,00 kn, što čini 2,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 23

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	115.554,00	120.050,00	129.641,00
2.	Zakup zemljišta	76.987,00	65.172,00	84.976,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	538.720,00
	Ukupno prihodi	192.541,00	185.222,00	753.337,00

Grad Zabok je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.131.100,00 kn.

U tablici broj 24 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Grada Zaboka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 24

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta  
Grada Zaboka 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	60	60	60
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 913	2 913	2 913
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	31	31	31
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	39 006	43 034	41 443

Grad Zabok koncem 2014. upravlja i raspolaže s 60 poslovnih prostora površine 2 913 m<sup>2</sup>, stanom površine 31 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 41 443 m<sup>2</sup> (prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine).

Republika Hrvatska temeljem zaključena tri ugovora o zakupu uz plaćanje zakupnine koristi poslovne prostore Grada za potrebe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Prekršajnog suda i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Na nekretnini koju je naslijedio Grad upisana je hipoteka poslovne banke u iznosu 164.126,55 EUR-a. Grad Zabok vodi četiri sudska spora. Za utvrđivanje prava vlasništva pravna osoba pokrenula je spor u 2014. za nekretnine koje u naravi predstavljaju zemljište i objekt u ruševnom stanju površine 1 698 m<sup>2</sup> (kčbr. 1675/7 k.o. Zabok) u vrijednosti 200.000,00 kn. Za zabranu uznemiravanja i predaje u posjed nekretnine fizička osoba pokrenula je spor u 2008. za nekretnine koje u naravi predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište (kčbr. 4151/1, 4151/4 i 4152 k.o. Zabok) u vrijednosti 105.000,00 kn.

Za ovrhu nad ošasnom imovinom poslovna banka pokrenula je spor u 2012. za nekretnine koje u naravi predstavljaju kuću i dvorište (kčbr. 133/37 k.o. Zabok) u vrijednosti 179.608,00 EUR.

Grad Zabok je pokrenuo spor za ispravak pogrešnog upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama protiv fizičkih osoba za nekretninu koja u naravi predstavlja dječje igralište površine 2 967 m<sup>2</sup> (kčbr. 2270/7 i 2272/1 k.o. Zabok). Rješenjem Općinskog suda u Zlataru iz svibnja 2015. Gradu Zaboku dopušta se upis prava vlasništva.

Grad je u razdoblju od 2005. do 2014. podnio dva zahtjeva Republici Hrvatskoj za dodjelu u vlasništvo zemljište za etno muzej Zagorska hiža i Omladinskog doma s pripadajućim zemljištem za rad mjesnih odbora i udruga. Zahtjev za Omladinski dom s pripadajućim zemljištem je usvojen 2008. Ugovorom o darovanju darovane su nekretnine ukupne površine 1 133 m<sup>2</sup> u naravi društveni dom i zemljište u vrijednosti 265.252,00 kn, a Grad Zabok je otpisao potraživanja prema Republici Hrvatskoj za zakupninu 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Grada Zaboka na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 9.663.696,00 kn, te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata, stambenih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 44.003.652,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 18.324.967,00 kn ili 41,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Zaboka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz studenoga 1995. kojom se neraspoređena imovina bivše općine Zabok raspoređuje na Grad Zabok, te općine Bedekovčina, Krapinske Toplice, Sveti Križ Začretje i Veliko Trgovišće. Zemljište je raspoređeno po teritorijalnom načelu, odnosno unutar katastarskih općina koje se nalaze na teritoriju pojedine jedinice lokalne samouprave.

Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti pripadaju Gradu, odnosno općinama na čijem se području nalaze. Za dio nekretnina provodile su se aktivnosti na upisu nekretnina putem sudskih postupaka, snimanjem i evidentiranjem, uvidom u katastar nekretnina, dok se za dio koristio podacima Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zaboku. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste i nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Grad Zabok nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete u ranijim godinama.

Grad Zabok 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 zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Zabok nije ustrojio registar imovine, ali je započeo s aktivnostima na ustrojavanju.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist 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 imovine u poslovne knjige.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Zaboka; 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 s aktivnostima za njihovo donošenje (ustrojem registra nekretnina i unosom svih podataka o nekretninama Grada).

Grad Zabok je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao građevinsko zemljište, kupovao građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore i građevinsko zemljište drugih pravnih 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 Zaboka odnosno Odlukom o poslovnim prostorima i Odlukom o kioscima.

Odlukom o poslovnim prostorima uređeno je raspolaganje, zasnivanje zakupa, prestanak zakupa, postupak i uvjeti kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku ili korisniku, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Za prodaju poslovnog prostora u dugogodišnjem zakupu ili korištenju utvrđeno je da će se prodaja obaviti putem javnog natječaja. Zahtjev za kupnju podnosi se u roku od 90 dana od javne objave. Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni, koja se može umanjiti za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika najviše do 30,0 % tržišne vrijednosti poslovnog prostora. Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja utvrđuje ovlašteni sudski vještak po odabiru Grada. 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 i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Kupnja nekretnina i prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

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

Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu Krapinsko-zagorske županije i 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 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 Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Grad Zabok je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 60 poslovnih prostora površine 2 913 m<sup>2</sup>, stanom površine 31 m<sup>2</sup> i 41 443 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina prostorno planskom dokumentacijom, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 365.245,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 227.135,00 kn, prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 538.720,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 520.707,00 kn, zakup građevinskog zemljišta u iznosu 20.645,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 685.460,00 kn.

Koncem 2014. Grad Zabok ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 240 m<sup>2</sup> (za potrebe rada gradske galerije). Poslovni prostor zakupljen je od pravne osobe na temelju ugovora i izmjene ugovora zaključenog u 2010. i 2014. na rok od godinu dana uz mjesečnu zakupninu u iznosu 5,00 EUR/m<sup>2</sup>.



Od 60 poslovnih prostora ukupne površine 2 913 m<sup>2</sup>, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi jedan prostor površine 630 m<sup>2</sup>, četiri poslovna prostora površine 964 m<sup>2</sup> koriste tri proračunska korisnika i trgovačko društvo u vlasništvu Grada, deset prostora površine 279 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave, osam prostora površine 142 m<sup>2</sup> političke stranke, 12 prostora površine 295 m<sup>2</sup> udruge, 15 prostora površine 352 m<sup>2</sup> dano je u zakup pravnim osobama, a deset prostora površine 251 m<sup>2</sup> je izvan uporabe (za tri poslovna prostora otkazani su ugovori o zakupu, jedan poslovni prostor nije priveden svrsi, a šest poslovnih prostora čini jednu cjelinu sa zajedničkim ulazom i povremeno se koristi za održavanje javnih rasprava u postupcima izvlaštenja). Za navedene prostore ne poduzimaju se aktivnosti za povećanje njegove iskoristivosti.

Poslovni prostori trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Zaboka i proračunskim korisnicima Grada, dani su na korištenje na temelju odluka gradonačelnika i ugovora o korištenju, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Deset poslovnih prostora površine 279 m<sup>2</sup> koristi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Prekršajni sud i Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje na temelju zaključenih ugovora kojima je ugovorena ukupna mjesečna zakupnina u iznosu 5.075,00 kn. Osam poslovnih prostora površine 142 m<sup>2</sup> koriste političke stranke, od čega pet političkih stranaka koristi šest poslovnih prostora na temelju zaključenih ugovora i ugovorene ukupne mjesečne zakupnine u iznosu 1.964,00 kn, a jedna politička stranka koristi dva poslovna prostora na temelju Samoupravnog sporazuma o reguliranju prava i obveza u vezi prodaje poslovnog prostora u zgradi DPO iz srpnja 1989., bez plaćanja zakupnine.

Udruge koje primaju proračunska sredstva predviđena programima javnih potreba u kulturi i sportu koriste 12 poslovnih prostora površine 295 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine, bez provedenog natječaja na temelju Zaključaka gradskog poglavarstva. Način dodjele donacija udrugama je propisan odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o poslovnim prostorima, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 15 poslovnih prostora ukupne površine 352 m<sup>2</sup> uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.594,00 kn.

Izvan uporabe u 2014. bilo je deset poslovnih prostora ukupne površine 251 m<sup>2</sup>. Za tri poslovna prostora otkazan je ugovor o zakupu, jedan nije priveden namjeni, a šest poslovnih prostora koji čine cjelinu i nalaze se u zgradi sa zajedničkim ulazom u kojoj su smješteni uredi državne uprave nisu podobni za davanje u zakup izvan javnog sektora. S obzirom da se radi o deset poslovnih prostora koji su izvan uporabe, Grad bi trebao poduzeti aktivnosti u cilju privođenja svrsi kako bi se mogli ostvarivati prihodi od navedenih prostora.

U razdoblju od 2012. do 2014. u svom vlasništvu Grad je imao stan površine 31 m<sup>2</sup>, koji je bio izvan uporabe. Za prodaju stana, u svibnju 2014. raspisan je javni natječaj, ali nije bilo ponuda zainteresiranih za kupnju.

Grad je prema evidenciji nekretnina početkom 2012. raspolagao s građevinskim zemljištem površine 39 006 m<sup>2</sup>, a koncem 2014. površine 41 443 m<sup>2</sup>. Zemljište površine 13 932 m<sup>2</sup> namijenjeno je za potrebe Grada, a odnosi se na ceste, parkove, dječja igrališta i trgove, a zemljište površine 27 511 m<sup>2</sup> odnosi se na zemljište u gospodarskoj zoni, namijenjeno prodaji zainteresiranim investitorima. Grad je kupio zemljište površine 856 m<sup>2</sup> za uređenje i rekonstrukciju društvenog doma i zemljište površine 5 429 m<sup>2</sup> za izgradnju nerazvrstanih cesta. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 685.460,00 kn. Grad je u 2014. prodao pravnoj osobi zemljište površine 3 848 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja i procjene sudskog vještaka u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključeni je 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 538.720,00 kn. Grad je koncem 2013., na temelju provedenog javnog natječaja zaključio 13 ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, na temelju kojih je ostvario ukupne prihode u iznosu 227.135,00 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. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

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

Na koncu 2014. Grad Zabok je imao 23 zaposlenika (17 u upravnim odjelima, dužnosnika i pet osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnog odjela za financije a poslovima vezanim uz nekretnine bave se dva zaposlenika.

Jedan zaposlenik sudjeluje u rješavanju i vođenju imovinsko pravnih poslova i vodi evidenciju o imovini, drugi obavlja poslove davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

## Grad Zlatar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Zlatar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Grada je 75,78 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 19 naselja sa 6 069 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 36.957.444,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.313.131,00 kn ili 8,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 28.397.164,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.560.280,00 kn.

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

Tablica broj 25

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zlatara na dan 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	4.768.192,00	4.711.401,00	4.711.401,00
2.	Građevinski objekti	28.371.857,00	27.762.540,00	23.600.028,00
3.	Druga imovina	152.713,00	114.141,00	85.735,00
	Ukupno	33.292.762,00	32.588.082,00	28.397.164,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zlatara koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 704.680,00 kn ili 2,1 % te koncem 2014. manja za 4.190.919,00 kn ili 12,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 28.397.164,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,1 %, zemljište sa 16,6 %, a druga imovina 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 11.275.644,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 518.984,00 kn, što čini 4,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 26 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Grada Zlatar za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 26

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	113.154,00	111.964,00	114.144,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	50.000,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	341.856,00	291.786,00	404.840,00
	Ukupno	455.010,00	453.750,00	518.984,00

Grad Zlatar je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.427.744,00 kn.

U tablici broj 27 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Grada Zlatara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 27

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta  
Grada Zlatara 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	59	60	61
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 484	1 507	3 155
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	205 730	200 051	200 051

Grad Zlatar koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 61 poslovnim prostorom površine 3 155 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 200 051 m<sup>2</sup> (prema podacima analitičke evidencije dugotrajne imovine).

Za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Zlatara i to u zemljišnoknjižni uložak broj 1 087, katastarska općina Belec označene kao katastarska čestica broj 3640/10 (u naravi zgrada u Belcu površine 291 m<sup>2</sup>) i katastarska čestica 3640/11 (u naravi dvorište u Belcu površine 683 m<sup>2</sup>), Grad Zlatar kao tužitelj (kupac nekretnine), zastupan po odvjetničkom uredu, vodi sudski postupak protiv trgovačkog društva u privatnom vlasništvu (prodavatelj nekretnine) radi utvrđivanja kupoprodajnog ugovora ništavnim, a vrijednost parničnog spora iznosi 498.095,00 kn. Drugi sudski postupak Grad Zlatar kao tuženik vodi s trgovačkim društvom (izvoditeljem radova) kao tužiteljem radi utvrđivanja ugovora o izvođenju radova (asfaltiranje nerazvrstanih cesta) ništavnim, a vrijednost parničnog spora iznosi 766.667,64 kn. U trećem sudskom postupku, u kaznenom predmetu povodom optužnice Ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta protiv bivšeg gradonačelnika, Grad Zlatar je postavio imovinsko pravni zahtjev u iznosu 23.738.117,00 kn. U lipnju 2013. donesena je presuda, koja nije pravomoćna. Grad je u studenom 2014. kod nadležnog općinskog suda upisao prethodnu mjeru založnog prava na imovini tuženog radi osiguranja imovinsko pravnog zahtjeva. Sudski postupci su, u vrijeme obavljanja revizije, 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Grada Zlatar na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.711.401,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.600.028,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.281.389,00 kn ili 13,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Zlatar kao jedinice lokalne samouprave, na zemljišta i građevinske objekte na temelju arbitražnog postupka podjele imovine bivše općine Zlatar (prema Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina gradova i županija iz lipnja 1996.), na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te na nekretnine na temelju ugovora o pravu prijenosa vlasništva. Grad je u 2014. evidentirao u poslovnim knjigama zgradu (Sokolski dom) u iznosu 161.781,00 kn prema ugovoru o prijenosu prava vlasništva nekretnina zaključenog u listopadu 2014. između Grada Zlatara i Pučkog otvorenog učilišta. Prema odredbama ugovora, Pučko otvoreno učilište prenosi pravo vlasništva nad nekretninom na Grad Zlatar, bez naknade. Vrijednost nekretnine u knjigovodstvenim evidencijama Učilišta u trenutku zaključivanja ugovora iznosila je 162.118,00 kn i u navedenoj vrijednosti evidentirana je u poslovnim knjigama Grada. Tržišna procjena vrijednosti nekretnine nije obavljena. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta (ceste, javne površine i šuma) zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Iz navedenog je vidljivo da Grad Zlatar 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. Za dio nekretnina koje pripadaju Gradu nije proveden upis prava vlasništva u korist Grada te nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Grad Zlatar 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 zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Zlatar nije ustrojio registar imovine.

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

Grad Zlatar je od Republike Hrvatske zatražio imovinu na darovanje. U ranijem razdoblju (2011.) uputio je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanjem nekretnina (u naravi devastirani vojni objekt i pripadajuće zemljište) u vlasništvu Republike Hrvatske. Postupak dodijele imovne nije završen. Upućena je (2013.) požurnica s dodatnom dokumentacijom radi rješavanja zahtjeva.

Na dijelu nekretnina koje služe za obavljanje djelatnosti Grada (građevinski objekti i zemljište), upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada, u ranijem razdoblju upisana je hipoteka u korist poslovne banke. Upis založnog prava obavljen je na nekretninama ukupne površine 1 ral, 956 hvati i 9 205 m<sup>2</sup>, kredit je u otplati. Upis založnog prava obavljen je na temelju ugovora o kreditu i pripadajućih dodataka ugovoru (2005., 2008., 2010.), zaključenih između poslovne banke i trgovačkog društva u vlasništvu Grada te Sporazuma o osiguranju novčane tražbine (2012.) koji je zaključen između poslovne banke kao vjerovnika, trgovačkog društva u vlasništvu Grada kao dužnika i Grada Zlatara kao založnog dužnika za tražbinu u iznosu 1.750.000 EUR. Založno pravo na nekretninama Grada upisano je do konačne otplate kredita, odnosno do konca 2022.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Zlatar 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Za imovinu dobivenu bez naknade koristiti metode procjene imovine utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Predlaže za sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Gradu upisati vlasništvo u zemljišnim knjigama i uskladiti podatke s katastrom. Pri upisu založnog prava na nekretninama Grada voditi se interesom Grada, odnosno postupati pažnjom dobrog gospodara.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Zlatara; 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 Zlatar je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore i građevinsko zemljište u zakup, na korištenje poslovne prostore, bez naknade te prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Zlatara odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, Odlukom o uvjetima i postupku davanju u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zlatara, Odlukom o uvjetima i postupku prodaje građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu - posjedu Grada Zlatara, te Odlukom o komunalnom redu.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama određeno je da Grad otuđuje nekretnine, daje ih u zakup i na drugi način njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, izuzevši postupke davanja u zakup poslovnih prostora i sajmišta koji se uređuju posebnim aktima.



Za kupnju nekretnina propisano je da ukoliko je Grad Zlatar zainteresiran za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni.

Zamjena se prema spomenutoj odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Grad zainteresiran za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Javne površine uz poslovni prostor (vrtne ugostiteljske terase, reklamne prodaje) daju se u zakup izravnom pogodbom, po tržišnoj cijeni.

Odlukom o uvjetima i postupku davanju u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zlatara određeno je da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja, na vrijeme od pet godina, a gradonačelnik određuje početni iznos zakupnine, imenuje povjerenstvo za provođenje natječaja te donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude. Građevinsko i poljoprivredno zemljišta prodaje se putem javnog natječaja, a početni tržišni iznos prodajne cijene utvrđuje ovlašteni sudski vještak. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup 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 na korištenje bez naknade.

Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnik, vijeće i javnost).

Interni akti tijela Grada vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku i 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 Zlatar, 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 Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Grad Zlatar je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 61 poslovnim prostorom površine 3 155 m<sup>2</sup> i 200 051 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 339.262,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 1.038.482,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 50.000,00 kn. U 2012. evidentirano je povećanje vrijednosti zemljišta u ukupnom iznosu 31.617,00 kn (od toga rashodi za kupnju građevinskog zemljišta u iznosu 16.000,00 kn, te povećanje vrijednosti za naslijeđeno zemljište u iznosu 15.616,80 kn).

U 2013. evidentirani su rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu 461.851,35 kn, a u 2014. evidentirano je povećanje vrijednosti poslovnih objekata u iznosu 162.118,00 kn (za zgradu koja je prenesena u vlasništvo Grada bez naknade). Grad nema stanova u vlasništvu.

Od 61 poslovnog prostora ukupne površine 3 155 m<sup>2</sup>, 14 poslovnih prostora površine 403 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 1 663 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada bez plaćanja zakupnine, 29 poslovnih prostora površine 646 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 128 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a 10 poslovnih prostora ukupne površine 315 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima. Od 10 poslovnih prostora danih u zakup drugim subjektima, jedan poslovni prostor površine 17 m<sup>2</sup> je dan u zakup bez zakupnine, a devet poslovnih prostora površine 298 m<sup>2</sup> je dano u zakup uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.806,00 kn.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju zaključenih ugovora o najmu ili korištenju poslovnih prostora odnosno sporazuma o međusobnim pravima i obvezama iz ranijih godina. Jedna udruga koristi poslovne prostore bez pisanog ugovora. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Jedan poslovni prostor dan je u zakup poslovnoj banci i tri poslovna prostora trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu, bez provedenog javnog natječaja, na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Najamninu i režijske troškove plaćaju najmoprimci. Prema odredbama 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.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna dani su na korištenje na temelju sporazuma o međusobnim pravima i obvezama iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Grad Zlatar je od 2012. do konca 2014. prodao jedno građevinsko zemljište (izvan granica građevinskog područja) površine 5 679 m<sup>2</sup> u naravi zapušteno rudničko zemljište. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i postupku prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu odnosno posjedu Grada Zlatara. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 50.000,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio jedno građevinsko zemljište ukupne površine 252 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 16.000,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje precrpne stanice za vodu za područje visoke zone. U 2012. Grad je naslijedio dva građevinska zemljišta (na temelju rješenja o nasljeđivanju) ukupne površine 6 177 m<sup>2</sup> procijenjene vrijednosti 15.616,80 kn.

Koncem 2014. Grad Zlatar je raspolagao sa 200 051 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od toga 33 223 m<sup>2</sup> izgrađenog i 166 828 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je u 2014. i ranijim godinama dao u zakup građevinsko zemljište na sajmištu za prodaju robe na malo izvan prodavaonice, za prodaju vlastitih proizvoda iz vozila, te za prigodnu prodaju, na temelju zaključenih 74 ugovora o zakupu i pojedinačnih odluka gradonačelnika, u skladu s Odlukom o komunalnom redu i odlukom o Tržnim redom na sajmištu u Zlataru kojim je utvrđena visina naknade.

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 Grad upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Koncem 2014. Grad Zlatar je imao 17 zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, te šest osoba na stručnom osposobljavanju). 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 Bedekovčina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Bedekovčina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 51,76 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 15 naselja s 8 041 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 54.731.093,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 14.063.440,00 kn ili 20,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 41.158.307,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.572.786,00 kn.

U tablici broj 28 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Bedekovčina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 28

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bedekovčina 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)	1.667.953,00	1.667.953,00	1.667.953,00
2.	Građevinski objekti	48.565.774,00	52.637.752,00	36.304.795,00
3.	Imovina u pripremi	4.735.132,00	1.667.358,00	2.938.070,00
4.	Druga imovina	692.755,00	729.259,00	247.489,00
	<b>Ukupno</b>	<b>55.661.614,00</b>	<b>56.702.322,00</b>	<b>41.158.307,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bedekovčina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.040.708,00kn ili 1,9 %, a koncem 2014. manja je za 15.544.015,00 kn ili 27,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 41.158.307,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,2 %, zemljište sa 4,1 %, imovina u pripremi sa 7,1 % i druga imovina s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgradu kulturne institucije, dječji vrtić, društvene domove, uredske objekte, poslovne prostore i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na društvene domove, sportsku dvoranu, kanalizaciju i javnu rasvjetu čija je izrada u tijeku, a vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, knjige i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni u iznosu 12.039.097,00 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 25.402,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 29 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Bedekovčina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 29

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	16.091,00	32.331,00	22.852,00
2.	Najam stanova	2.870,00	5.641,00	2.550,00
	Ukupno prihodi	18.961,00	37.972,00	25.402,00

Općina Bedekovčina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 82.335,00 kn.

U tablici broj 30 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Bedekovčina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 30

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	15	15	15
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 558	2 558	2 558
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	75	75	75
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	160 278	160 278	160 278

Općina Bedekovčina koncem 2014. upravlja i raspolaže s 15 poslovnih prostora površine 2 558 m<sup>2</sup>, dva stana površine 75 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 160 278 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Bedekovčina.

Općina koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske i to Spomen Dom boraca NOB-a na temelju ugovora iz kolovoza 2014. zaključenog s pravnom osobom za dodjelu na privremeno korištenje za potrebe mjesnog odbora, očuvanja zbirke drugog Svjetskog rata te smještaj i uređenje zbirke Domovinskog rata, na rok od dvije godine, bez naknade. Republika Hrvatska koristi imovinu Općine za potrebe matičnog ureda na temelju ugovora o zajedničkom sufinanciranju troškova i održavanja poslovnog prostora. Ugovorom je utvrđeno da 44,00 m<sup>2</sup> poslovnog prostora koristi Matični ured i plaća 19,00 % ukupnih zajedničkih troškova, a Općina koristi 191,00 m<sup>2</sup> poslovnog prostora i plaća 81,0 % ukupnih zajedničkih troškova.

Općina vodi tri sudska postupka vezana uz nekretnine. U dva sudska postupka Općina je tužitelj. U postupku iz 2009. predmet je ovrha za dugovanje najamnine za stan, a u drugom, iz 2012., predmet spora je zahtjev za brisanje upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Općina je u jednom sudskom postupku tuženik koji je pokrenut u 2003., a predmet sudskog postupka je rješavanje imovinsko pravnih odnosa za poslovno-stambenu zgradu. Na nekretninama Općine 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Bedekovčina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.667.953,00 kn, građevinskih objekata 36.304.795,00 kn (infrastrukturne objekte, sportske dvorane i rekreacijske objekte, zgrade kulturnih institucija, društvene domove, uredske objekte i druge građevinske objekte) i građevinskih objekata u pripremi u iznosu 2.938.070,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 10.418.766,00 kn ili 28,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bedekovčina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz studenoga 1995. kojom je imovina bivše općine Zabok raspoređena na općinu Bedekovčina, grad Zabok, te općine Krapinske Toplice, Sveti Križ Začretje i Veliko Trgovišće. Zemljište je raspoređeno po teritorijalnom načelu, odnosno unutar katastarskih općina koje se nalaze na teritoriju pojedine jedinice lokalne samouprave. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti pripadaju Općini, odnosno gradu i općinama na čijem se području nalaze. Za dio nekretnina provode se aktivnosti na upisu nekretnina putem snimanja i evidentiranja i ažuriranjem popisa imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina koju je Općina naslijedila i nerazvrstane ceste koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da Općina Bedekovčina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze 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 evidentiranje preostalih nekretnina u poslovne knjige provode se postupci prikupljanja i kontrole podataka uvidom u zemljišne knjige, katastar nekretnina te očividima na terenu, a prema financijskim mogućnostima i interesu Općine.

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

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

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



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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Bedekovčina; 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 Bedekovčina je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i stanove u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Bedekovčina odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine, Odlukom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine uređeno je raspolaganje, zasnivanje i prestanak zakupa, postupak i uvjeti kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku ili korisniku, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Za prodaju poslovnog prostora u dugogodišnjem zakupu ili korištenju utvrđeno je da će se prodaja obaviti putem javnog natječaja. Zahtjev za kupnju podnosi se u roku od 90 dana od javne objave. Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni, koja se može umanjiti za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika najviše do 30,0 % tržišne vrijednosti poslovnog prostora. Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja utvrđuje ovlaštenu sudski vještak po odabiru Općine.

Odlukom o uvjetima prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu općine uređeni su uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine utvrđeni su uvjeti stjecanja, otuđivanja, davanja u zakup, korištenje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Bedekovčina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Bedekovčina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 2 558 m<sup>2</sup>, dva stana površine 75 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 160 278 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 71.274,00 kn i najma stanova u iznosu 11.061,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora, nabavu (kupnju) poslovnih prostora, stanova i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta.

Od 15 poslovnih prostora ukupne površine 2 558 m<sup>2</sup>, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina koristi 13 prostora površine 2 466 m<sup>2</sup>, jedan prostor površine 44 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave (matični ured) bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 48 m<sup>2</sup> dan je u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dan je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup poslovni prostor površine 48 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.670,00 kn.

Poslovni prostor površine 44 m<sup>2</sup> dan je na korištenje tijelu državne uprave za potrebe matičnog ureda, bez zakupnine, na temelju zaključenog ugovora kojim je ugovoreno plaćanje zajedničkih troškova (matični ured plaća 19,0 % ukupnih zajedničkih troškova, a Općina 81,0 %). 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.

U razdoblju od 2012. do 2014. u svom vlasništvu Općina je imala dva stana ukupne površine 75 m<sup>2</sup>. Stan površine 37 m<sup>2</sup> dan je u najam sa slobodno ugovorenim najamninom na temelju zaključenog ugovora i dodatka ugovoru, uz ugovorenu mjesečnu najamninu u iznosu 560,00 kn u skladu sa Zakonom o najmu stanova i Odlukom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine.

Stan površine 38 m<sup>2</sup> je izvan uporabe zbog derutnog stanja. Navedeni stan Općina ima u planu adaptirati i privesti funkciji. Tijekom promatranog razdoblja nije bilo prodaje niti stjecanja stanova.

Koncem 2014. Općina Bedekovčina je raspolagala s 160 278 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Tijekom promatranog razdoblja nije bilo prodaje niti stjecanja građevinskog zemljišta.

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 Bedekovčina je imala 15 zaposlenih (11 u jedinstvenom upravnom odjelu dužnosnika, te tri osobe na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Budinščina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Budinščina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 55,18 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 13 naselja s 2 503 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.471.463,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.062.313,00 kn ili 6,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.095.032,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.376.431,00 kn.

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

Tablica broj 31

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Budinščina 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)	2.137.500,00	2.137.500,00	2.137.500,00
2.	Građevinski objekti	7.035.616,00	8.576.893,00	7.826.266,00
3.	Imovina u pripremi	711.865,00	46.334,00	35.424,00
4.	Druga imovina	111.365,00	258.168,00	95.842,00
	Ukupno	9.996.346,00	11.018.895,00	10.095.032,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Budinščine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.022.549,00 kn ili 10,2 %, a koncem 2014. manja za 923.863,00 kn ili 8,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.095.032,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,5 %, zemljište s 21,2 %, druga imovina s 0,9 % i imovina u pripremi s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stanove, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, a imovina u pripremi na izgradnju pješačke staze i kanalizaciju čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.198.322,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje stanova) ostvareni su u iznosu 105.428,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 32

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	64.382,00	75.729,00	78.128,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	27.300,00
	Ukupno	64.382,00	75.729,00	105.428,00

Općina Budinščina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 245.539,00 kn.

U tablici broj 33 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Budinščina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 33

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Budinščina 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>	943	943	943
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	112	112	40
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	28 841	28 841	28 841

Općina Budinščina koncem 2014. upravlja i raspolaže s pet poslovnih prostora površine 943 m<sup>2</sup>, jedinim stanom površine 40 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 28 841 m<sup>2</sup> (prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine).

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Budinščina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.137.500,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.826.266,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.208.287,00 kn ili 28,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Budinščina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka podjele imovine bivše općine Zlatar (prema Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996.) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko pravni odnosi. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta (ceste, zemljišta na temelju rješenja o nasljeđivanju) i poslovna zgrada (dom zdravlja) za koju je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo Općine Budinščina, a u katastru nekretnina upisan je posjed Doma zdravlja Zlatar. Iz navedenog je vidljivo da općina Budinščina 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 za zemljišta i nekretnine za koje se izrađuje projektna dokumentacija.

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

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

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Budinščina nije ustrojila registar imovine.

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Budinščina; 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. dala poslovni prostor u zakup, na korištenje poslovne prostore bez naknade, te prodala stan.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Budinščina odnosno Odlukom o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Budinščina, Odlukom o uvjetima i postupku provedbe natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Zaključkom općinskog poglavarstva o početnoj mjesečnoj zakupnini za poslovne prostore i određivanju djelatnosti koja će se obavljati u poslovnim prostorima.

Odlukom o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Budinščina određeno je da se nekretnine mogu otuđiti ili s njima raspolagati na drugi način putem javnog natječaja i uz tržišnu cijenu, koju procjenjuje ovlašteni sudski procjenitelj. Odlukom o uvjetima i postupku provedbe natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup, dok su zaključkom općinskog poglavarstva određene djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, te je utvrđena početna mjesečna zakupnina.

Davanje u zakup poslovnog prostora, na korištenje poslovnih prostora bez naknade, te prodaja stana obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u županijskom službenom glasniku i 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 Budinščina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Budinščina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa pet poslovnih prostora površine 943 m<sup>2</sup>, jedinim stanom površine 40 m<sup>2</sup> i 28 841 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 218.240,00 kn i prodaje stana u iznosu 27.300,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu 591.950,00 kn.



Od pet poslovnih prostora ukupne površine 943 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 200 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 40 m<sup>2</sup> povremeno koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 344 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 359 m<sup>2</sup> dan je u zakup drugom subjektu (dosadašnjem zakupcu) uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, u 2014. dan je u zakup sadašnjem zakupcu poslovni prostor ukupne površine 359 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.400,00 kn odnosno u iznosu 5.500,00 kn s uključenim porezom na dodanu vrijednost. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, a jedan poslovni prostor dan je na povremeno korištenje političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Udruge koriste poslovne prostore na temelju odluka općinskog vijeća iz 2014. i ranijih godina i zaključenih ugovora o korištenju prostora. Političke stranke koriste poslovni prostor bez odluka tijela Općine i bez zaključenih ugovora. Režijske troškove za poslovne prostore plaća Općina, osim za jedan poslovni prostor korisnik prostora (udruga). Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Općina Budinščina u 2014. prodala je jedan stambeni objekt (1/2 vlasništva kuće i pripadajućeg zemljišta). Prodaja je obavljena na temelju javnog natječaja i odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Budinščina i odredbama Statuta. Početna vrijednost stana (27.201,00 kn) utvrđena je na temelju procjene ovlaštenog stručnog procjenitelja.

Koncem 2014. Općina Budinščina je upravljala i raspolagala sa jednim stanom površine 40 m<sup>2</sup> koji je izvan upotrebe. Za navedeni stan u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu zbog nedostatka financijskih sredstava.

Općina Budinščina od 2012. do konca 2014. nije prodala niti kupila građevinska zemljišta. U 2013. Općina je provela javni natječaj za prodaju dva zemljišta, ukupne površine 2 435 m<sup>2</sup>, ali na natječaj nije zaprimljena niti jedna pravovaljana ponuda.

Koncem 2014. Općina Budinščina je raspolagala s 28 841 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. 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 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 nekretninu koja nije u funkciji poduzeti aktivnosti za njezino stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Koncem 2014. Općina Budinščina je imala četiri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. 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 Desinić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Desinić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 45,04 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 28 naselja s 2 933 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.648.075,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.251.877,00 kn ili 50,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.037.820,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 610.255,00 kn.

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

Tablica broj 34

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Desinić 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)	668.634,00	668.634,00	673.634,00
2.	Građevinski objekti	5.042.331,00	5.007.684,00	8.237.802,00
3.	Druga imovina	22.480,00	22.406,00	126.384,00
	Ukupno	5.733.445,00	5.698.724,00	9.037.820,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Desinić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 34.721,00kn ili 0,6 %, a koncem 2014. veća za 3.339.096,00 kn ili 58,6% u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.037.820,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,2 %, zemljište sa 7,5 % a druga imovina s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte i poslovne objekte. Stambeni objekti u vrijednosti 280.172,00 kn odnose se na stanove na kojima je postojalo stanarsko pravo i koji su u prethodnom razdoblju prodani fizičkim osobama (nosiocima stanarskog prava) u skladu s odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Navedeni stanovi nisu u vlasništvu Općine i pogrešno su evidentirani u imovini Općine. Vrijednost dijela zemljišta, poslovnih prostora (upravna zgrada), infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti nisu evidentirani u poslovnim knjigama. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.016.490,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.072,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Desinić je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 5.272,00 kn i to od zakupa zemljišta u 2012. u iznosu 150,00 kn, u 2013. u iznosu 3.050,00 kn i u 2014. u iznosu 2.072,00 kn.

U tablici broj 35 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Desinić na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 35

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta  
Općine Desinić 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>	1 047	1 047	1 047
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	40 114	40 114	40 414

Općina Desinić koncem 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 1 047 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 40 414 m<sup>2</sup> prema podacima iz analitičke evidencije dugotrajne imovine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Desinić na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 673.634,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata i stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo) u iznosu 8.237.802,00 kn. Stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo u vrijednosti 280.172,0 kn ili 3,4 % vrijednosti građevinskih objekata nisu imovina Općine i pogrešno su evidentirani u poslovnim knjigama. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.957.629,00 kn ili 96,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Desinić kao jedinice lokalne samouprave te na dio zemljišta na temelju arbitražnog postupka podjele imovine bivše općine Pregrada. U 2014. evidentiran je jedan poslovni objekt (područna škola) u vrijednosti 3.587.652,00 kn, na temelju troškova izgradnje objekta. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta (ceste, zemljište za poslovnu zonu), poslovni objekti (upravna zgrada), infrastrukturni objekti niti ostali građevinski objekti. Iz navedenog je vidljivo da Općina Desinić 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 započete u ranijim godinama. Dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama (upravna zgrada, mrtvačnica) je u vlasništvu Općine, ali vrijednost imovine nije procijenjena, niti je evidentirana 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.

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

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Desinić, 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 Desinić je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade, te građevinsko zemljište u povremeni zakup, dok drugih oblika raspolaganja imovinom nije bilo.

Odlukom o trgovina na malo izvan prodavaonice uredila je načine prodaje roba i usluga izvan prodavaonica, lokacije i naknade za korištenje javnih površina, dok druge akte o raspolaganju i upravljanju nekretninama kojima bi uredila mjerila i kriterije raspolaganja (kupoprodaja, zakup, korištenje i drugi oblici raspolaganja), nije donijela.

Internim aktom nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup odnosno na korištenje.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u županijskom službenom glasniku.

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 Desinić, 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 donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Desinić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 1 047 m<sup>2</sup> i 40 414 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 građevinskog zemljišta u iznosu 5.272,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 5.000,00 kn.

Od šest poslovnih prostora ukupne površine 1 047 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 144 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 673 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 139 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 91 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. U tijeku 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje poslovnog prostora u upotrebu.

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

Poslovni prostor jednom proračunskom korisniku (područna škola) dan je na korištenje na temelju ugovora o korištenju iz ranijih godina, a drugom proračunskom korisniku (dječji vrtić) bez zaključenog ugovora o korištenju. Navedeni poslovni prostori koriste se bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Desinić je u 2014. kupila jedno građevinsko zemljište površine 300 m<sup>2</sup>. Općina je s fizičkom osobom, neposrednom pogodbom, zaključila ugovor o kupnji dijela zemljišta čija ukupna površina iznosi 407 m<sup>2</sup>, od čega je Općina kupila 300 m<sup>2</sup> za kupoprodajnu cijenu u iznosu 10.000,00 kn. Površina kupljenog zemljišta nije specificirana u ugovoru, a u poslovnim knjigama evidentirana je površina 300 m<sup>2</sup>. U poslovnim knjigama su evidentirani rashodi za kupnju zemljišta u iznosu 5.000,00 kn (trebali su biti evidentirani u iznosu 10.000,00 kn). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za izgradnju vodospreme.

Koncem 2014. Općina je raspolagala sa 40 414 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od toga izgrađeno građevinsko zemljišta površine 7 242 m<sup>2</sup> te neizgrađeno građevinsko zemljišta površine 33 173 m<sup>2</sup>. Namjena neizgrađenog građevinskog zemljišta nije utvrđena. Općina ima u vlasništvu i zemljište površine 11 000 m<sup>2</sup> (nije evidentirano u poslovnim knjigama), a namijenjeno je za poslovnu zonu.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom Općine ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Na koncu 2014. Općina je imala pet zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, te 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 Đurmanec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Đurmanec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Đurmanec je 58,43 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 13 naselja sa 4 235 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.921.004,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.321.130,00 kn ili 16,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.188.685,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.732.319,00 kn.

U tablici broj 36 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Đurmanec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	262.874,00	265.033,00	265.033,00
2.	Građevinski objekti	13.890.767,00	13.260.546,00	13.392.561,00
3.	Imovina u pripremi	3.129.546,00	5.139.257,00	7.208.203,00
4.	Druga imovina	205.102,00	185.503,00	322.888,00
	<b>Ukupno</b>	<b>17.488.289,00</b>	<b>18.850.339,00</b>	<b>21.188.685,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đurmanec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.362.050,00 kn ili 7,8 % te koncem 2014. za 2.608.346,00 kn ili 13,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.188.685,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 63,3 %, zemljište s 1,3 %, imovina u pripremi s 34,0 % druga imovina s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se za izgradnju školske dvorane, a vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.531.010,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 36.347,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 37 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Đurmanec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 37

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prihodi od zakupa poslovnih prostora	32.700,00	32.927,00	30.643,00
2.	Prihodi od prodaje zemljišta	0,00	0,00	5.704,00
	Ukupno	32.700,00	32.927,00	36.347,00

Prema podacima Općine Đurmanec, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora i zemljištem površine 19 252 m<sup>2</sup> (prema podacima iz poslovnih knjiga). Prema evidenciji Općina nema stanova u svom vlasništvu.

U tablici broj 38 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Đurmanec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 38

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Đurmanec 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>	1 064	1 064	1 073
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	19 692	19 728	19 252

Općina Đurmanec koncem 2014. upravlja i raspolaže sa pet poslovnih prostora površine 1 073 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 19 252 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Đurmanec.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Đurmanec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 265.033,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 13.392.561,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 287.245,00 kn ili 2,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Đurmanec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Krapine iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimaju slijednici i to Grad Krapina, te općine Đurmanec, Petrovsko i Radoboj. U poslovnim knjigama evidentirane su samo pojedine ceste koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da općina Đurmanec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Đurmanec upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te 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. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina 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 imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Đurmanec, 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 Đurmanec je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovni prostor, na korištenje poslovni prostor bez naknade. Općina je kupovala i prodavala građevinsko zemljište 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 Đurmanec odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, lokacija, površina i namjena poslovnog prostora i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Za kupnju nekretnina, prodaju građevinskog zemljišta, prodaju poslovnih prostora i davanje u zakup građevinskog zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina. Odlukama također nije uredila darovanje nekretnina i davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu Krapinsko-zagorske županije i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Đurmanec, 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

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

Općina Đurmanec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa pet poslovnih prostora površine 1 073 m<sup>2</sup> i 19 252 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 96.270,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.704,00 kn. U istom razdoblju rashodi za zakup poslovnih prostora nisu ostvareni.

Općina Đurmanec je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala nekretninu (stambena zgrada) ukupne površine 476 m<sup>2</sup> (u naravi zgrada i dvorište). Općina Đurmanec i fizička osoba su zaključili ugovor o kupoprodaji nekretnine u studenom 2014., te dodatak ugovora o kupoprodaji u prosincu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.704,00 kn. Prodaja nekretnine je obavljena za potrebe provedbe parcelacijskog elaborata (legalizacija).

U navedenom razdoblju Općina je kupila zemljište ukupne površine 263 m<sup>2</sup> (u naravi livada površine 223 m<sup>2</sup>, oranica površine 36 m<sup>2</sup> i dvorište površine 4 m<sup>2</sup>). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s dvije fizičke osobe u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.600,00 kn, a u 2013. s jednom fizičkom osobom u iznosu 2.160,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe groblja, šetnice, te izgradnju nogostupa i uređenja autobusnog ugibališta na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Od pet poslovnih prostora ukupne površine 1 073 m<sup>2</sup>, dva poslova prostora površine 432 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 456 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 92 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 93 m<sup>2</sup> dani je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dan je u 2012. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup jedan poslovni prostor površine 93 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 334,80 EUR.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog vijeća odnosno načelnika iz ranijih godina. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Jedan poslovni prostor površine 456 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina Đurmanec je raspolagala s 19 252 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom Općina ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

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

## Općina Gornja Stubica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gornja Stubica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 49,31 km<sup>2</sup>, te obuhvaća 20 naselja s 5 284 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 33.298.138,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 4.718.872,00 kn ili 12,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.216.147,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.081.991,00 kn.

U tablici broj 39 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Gornja Stubica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 39

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornja Stubica  
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)	1.552.649,00	1.585.100,00	1.682.596,00
2.	Građevinski objekti	29.984.237,00	29.382.059,00	23.981.822,00
3.	Druga imovina	400.072,00	414.550,00	551.729,00
	Ukupno	31.936.958,00	31.381.709,00	26.216.147,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornja Stubica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 555.249,00 kn ili 1,7 % te koncem 2014. za 5.165.562,00 kn ili 16,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 26.216.147,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,5 %, zemljište sa 6,4 %, te druga imovina s 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.509.583,00 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 25.200,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Gornja Stubica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 73.800,00 kn i to u 2012. u iznosu 24.000,00 kn, u 2013. u iznosu 24.600,00 kn te u 2014. u iznosu 25.200,00 kn.

U tablici broj 40 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Gornja Stubica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 40

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta  
Općine Gornja Stubica 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>	784	784	784
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	10 841	11 186	15 570

Općina Gornja Stubica koncem 2014. upravlja i raspolaže sa sedam poslovnih prostora površine 784 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 15 570 m<sup>2</sup>. Prema evidenciji Općina nema stanova u svom vlasništvu. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Gornja Stubica.

### Nalaz i preporuke

#### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Gornja Stubica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.682.596,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.981.822,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.577.642,00 kn ili 23,3 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gornja Stubica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Donja Stubica iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Donja Stubica, te općine Gornja Stubica, Marija Bistrica, Stubičke Toplice, Jakovlje i Oroslavje. Navedenom odlukom Općini su pripale nekretnine i neprodani stanovi koji se nalaze unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama evidentirane su pojedine ceste koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da općina Gornja Stubica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

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

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

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

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gornja Stubica, 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 Gornja Stubica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovni prostor. Općina je kupovala građevinska zemljišta 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 Gornja Stubica odnosno Odlukom o načinu, uvjetima i postupkom raspolaganja imovinom, te Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o načinu, uvjetima i postupkom raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisuje se uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Općina nije propisala uvjete za davanje na korištenje nekretnina bez naknade i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu Krapinsko-zagorske županije i 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 Gornja Stubica, 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. Propisati uvjete za davanje na korištenje nekretnina bez naknade i način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti). Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Općina Gornja Stubica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 784 m<sup>2</sup> i 15 570 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 73.800,00 kn.

Od sedam poslovnih prostora ukupne površine 784 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 76 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 509 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 199 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, dana su u 2000., 2010. i 2013. putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 199 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.210,00 kn.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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 Gornja Stubica je raspolagala s 15 570 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina ima podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta, a nema o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Vjerska zajednica je darovala građevinsko zemljište Općini, ukupne površine 10 841 m<sup>2</sup>, na temelju ugovora o darovanju zemljišta iz 2010., za izgradnju dječjeg vrtića. Do dana obavljanja revizije (prosinac 2015.) dječji vrtić nije izgrađen, zbog nedostataka sredstava za izgradnju. Izgradnja je predviđena prostornim planom, dokumentacija za gradnju nije pribavljena, a izgradnja nije vremenski ograničena. U navedenom razdoblju Općina je u 2012., 2013. i 2014., kupila devet građevinskih zemljišta (od deset fizičkih osoba) ukupne površine 5 929 m<sup>2</sup>, a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 572.644,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za izgradnju nerazvrstanih cesta.

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 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.

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

Koncem 2014. Općina Gornja Stubica je imala 15 zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, tri zaposlenika na javnim radovima, te tri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Hrašćina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Hrašćina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 27,05 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 1 617 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.191.241,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 378.701,00 kn ili 3,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.057.489,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.133.752,00 kn.

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

Tablica broj 42

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hrašćina 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)	205.124,00	205.124,00	205.124,00
2.	Građevinski objekti	6.102.320,00	5.415.678,00	4.811.434,00
3.	Imovina u pripremi	1.691.339,00	1.778.738,00	1.787.110,00
4.	Druga imovina	230.452,00	226.647,00	253.821,00
	Ukupno	8.229.235,00	7.626.187,00	7.057.489,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općina Hrašćina koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 603.048,00 kn ili 7,3 % te koncem 2014. za 568.698,00 kn ili 7,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 7.057.489,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 68,2 %, imovina u pripremi s 25,3 %, druga imovina s 3,6 % i zemljište s 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, 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 vodovodne mreže, nogostupa, kolektora i javne rasvjete.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.846.727,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 18.902,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 42 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Hrašćina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 42

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	33.065,00	27.909,00	17.702,00
2.	Najam stanova	1.200,00	1.200,00	1.200,00
	Ukupno	34.265,00	29.109,00	18.902,00

Općina Hrašćina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 82.276,00 kn.

U tablici broj 43 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova te površini zemljišta Općine Hrašćina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Hrašćina 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>	691	691	691
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	90	90	90
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	21 435	21 435	21 435

Općina Hrašćina koncem 2014. upravlja i raspolaže s pet poslovnih prostora površine 691 m<sup>2</sup>, dva stana površine 90 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 21 435 m<sup>2</sup> (prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Općine).

Općina Hrašćina ne vodi sudske i upravne sporove vezane uz nekretnine i nema upisane hipoteke na nekretninama.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima.

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

U poslovnim knjigama Općine Hrašćina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 205.124,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.811.434,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi se 265,00 kn ili 0,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Zlatar iz lipnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Zlatar, te općine Budinščina, Hrašćina, Konjščina, Mače i Zlatar Bistrica. Navedenom odlukom Općini Hrašćina pripale su nekretnine i neprodani stanovi koji se nalaze unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovne zgrade odnosno prostora koji koristi Općina Hrašćina (86m<sup>2</sup>), dio zemljišta i infrastrukturni objekti. Iz navedenog je vidljivo da Općina Hrašćina 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 nisu provedene.

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



Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Hrašćina nije ustrojila registar imovine.

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Hrašćina, 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 Hrašćina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Hrašćina je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i stanove. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, nisu utvrđeni internim aktima Općine.

Davanje u zakup poslovnog prostora i stanova obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup, način utvrđivanja početne cijene zakupa te davanje na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Hrašćina vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije i mrežnim stranicama Općine Hrašćina.

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 Hrašćina, 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. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Hrašćina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa pet poslovnih prostora površine 691 m<sup>2</sup>, dva stana površine 90 m<sup>2</sup> i 21 435 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina Hrašćina 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 Hrašćina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 78.676,00 kn i najma stanova u iznosu 3.600,00 kn.

U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, stanova i građevinskog zemljišta.

Od pet poslovnih prostora ukupne površine 691 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 86 m<sup>2</sup> koristi Općina Hrašćina, dva poslovna prostora površine 175 m<sup>2</sup> su dana je u zakup drugim subjektima bez javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovnih prostora površine 430 m<sup>2</sup> su izvan uporabe. Dva poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup i u 2014., nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

U 2013. i 2014. dva poslovna prostora površine 175 m<sup>2</sup> dana su u zakup pravnim osobama bez javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Ukupna ugovorena mjesečna zakupnina iznosi 2.265,00 kn. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Koncem 2014. Općina Hrašćina je upravljala i raspolagala sa dva stana ukupne površine 90 m<sup>2</sup> od kojih je jedan površine 45 m<sup>2</sup> dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 45 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Za stan izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Hrašćina je raspolagala s 21 435 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Hrašćina upravlja i raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže davanje u zakup poslovnih prostora pravnim osobama u skladu s odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora. 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 Hrašćina je imala četiri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa).

Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Hum na Sutli

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Hum na Sutli kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Hum na Sutli je 36,83 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 18 naselja s 5 060 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 35.939.866,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 7.252.179,00 kn ili 16,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.955.625,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.984.241,00 kn.

U tablici broj 44 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Hum na Sutli na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 44

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hum na Sutli 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)	2.738.089,00	2.738.089,00	2.738.089,00
2.	Građevinski objekti	16.303.668,00	15.922.126,00	18.116.352,00
3.	Imovina u pripremi	16.113.090,00	18.033.578,00	8.661.934,00
4.	Druga imovina	496.729,00	93.428,00	439.250,00
	Ukupno	35.651.576,00	36.787.221,00	29.955.625,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hum na Sutli koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.135.645,00 kn ili 3,2 %, a koncem 2014. manja je za 6.831.596,00 kn ili 18,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.955.625,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 60,5 %, zemljište s 9,1 %, imovina u pripremi s 28,9 % i druga imovina s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se za izgradnju vodovodnog sustava, izgradnju nogometnog igrališta, dogradnju dječjeg vrtića, a druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.659.322,00 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 45.246,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 45 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Hum Na Sutli za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 45

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	59.382,00	58.118,00	42.195,00
2.	Najam stanova	5.617,00	4.361,00	3.051,00
	Ukupno	64.999,00	62.479,00	45.246,00

Općina Hum na Sutli je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 172.724,00 kn.

U tablici broj 46 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Hum na Sutli na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 46

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	4	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 230	2 230	2 230
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	305	305	305
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	14 265	14 265	14 265

Općina Hum na Sutli koncem 2014. upravlja i raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 2 230 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 305 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 14 265 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Hum na Sutli.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Hum na Sutli na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.738.089,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.116.352,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.621.123,00 kn ili 20,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Hum na Sutli kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Pregrada iz prosinac 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimaju slijednici i to Grad Pregrada, te općine Desinić i Hum na Sutli. U poslovnim knjigama nisu evidentirane ceste koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da Općina Hum na Sutli nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Hum na Sutli nije ustrojila registar imovine.

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

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Hum na Sutli, 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 Hum na Sutli je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i stanove u najam. Općina nije prodavala i kupovala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima, građevinskim zemljištem kao i davanje nekretnina na korištenje bez naknade, nisu utvrđeni internim aktima Općine Hum na Sutli.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu Županije i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Hum na Sutli 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. 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.

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

Općina Hum na Sutli je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 2 230 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 305 m<sup>2</sup> i 14 265 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 42.195,00 kn i najma stanova u iznosu 3.051,00 kn.

Od četiri poslovna prostora ukupne površine 2 230 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 1 397 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 600 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 233 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima na temelju ugovora uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dana su trgovačkom društvu na temelju ugovora iz 2000. i dodatka ugovoru iz 2011., 2012, 2013., te 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 233 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 392,00 EUR.

Poslovni prostor dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine na temelju odluke općinskog vijeća iz ranijih godina, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina Hum na Sutli je upravljala i raspolagala sa sedam stanova ukupne površine 305 m<sup>2</sup>, od kojih je pet stanova površine 175 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, te dva stana površine 130 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.



Koncem 2014. Općina Hum na Sutli je raspolagala sa 14 265 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Hum na Sutli je imala devet zaposlenika (osam 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 Jesenje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jesenje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 23,84 km<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja s 1 560 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 21.577.072,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 729.380,00 kn ili 3,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.659.005,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.918.067,00 kn.

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

Tablica broj

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jesenje  
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)	157.276,00	342.026,00	428.276,00
2.	Građevinski objekti	16.378.526,00	16.036.829,00	16.979.290,00
3.	Imovina u pripremi	814.544,00	875.795,00	1.085.795,00
4.	Druga imovina	178.765,00	185.083,00	165.644,00
	<b>Ukupno</b>	<b>17.529.111,00</b>	<b>17.439.733,00</b>	<b>18.659.005,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jesenje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 89.378,00kn ili 0,5 %, a koncem 2014. veća je za 1.219.272,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.659.005,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,0 %, imovina u pripremi s 5,8 %, zemljište s 2,3 % i druga imovina s 0,9 %. 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. Imovina u pripremi odnosi se na ulaganja u župnu crkvu i izgradnju kotlovnice na biomasu u osnovnoj školi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.358.213,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 4.000,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Jesenje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.300,00 kn i to u 2012. u iznosu 3.300,00 kn, u 2013. u iznosu 2.000,00 kn te u 2014. u iznosu 4.000,00 kn.

Općina Jesenje koncem 2014. upravlja i raspolaze sa pet poslovnih prostora površine 1 835 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 20 463 m<sup>2</sup> (prema podacima iz zemljišno-knjižnih izvadaka).

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Jesenje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 428.276,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.979.290,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.593.308,00 kn ili 27,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Jesenje kao jedinice lokalne samouprave, na zemljišta i građevinske objekte na temelju Sporazuma o podjeli imovine, prava i obveza Grada Krapine i Općine Jesenje (iz 2001.), 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 (ceste i zemljišta). Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa (ucrtavanje nerazvrstanih cesta) i evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

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

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, nisu usklađeni s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima (u dijelu koji se odnosi na vrijednost građevinskih objekata). 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 Jesenje 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 imovinskopравни odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinskopравни odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Jesenje; 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 Jesenje je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na povremeno korištenje bez naknade udrugama i političkim strankama, odnosno uz naknadu stanovništvu te građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Jesenje odnosno Pravilnikom o uvjetima i postupku davanja na korištenje dvorane Doma kulture i Odlukom o trgovini na malo izvan prodavaonica na području Općine Jesenje, dok druge odluke o raspolaganju i upravljanju imovinom nisu donesene.

Pravilnikom o uvjetima i postupku davanja na korištenje dvorane Doma kulture uređeno je pravo korištenja dvorane, namjene i naknade za korištenje. Postupci i naknade za korištenje javnih površina uređeni su Odlukom o trgovini na malo izvan prodavaonica na području Općine Jesenje.

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 Republike Hrvatske te proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine. Postupci davanja nekretnina na korištenje bez naknade također nisu utvrđeni.

Davanje poslovnih prostora na korištenje i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju zahtjeva korisnika u skladu s internim aktima.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku i 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 Jesenje 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, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

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

Općina Jesenje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 1 835 m<sup>2</sup> i 20 463 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u svom vlasništvu. Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina prostorno planskom dokumentacijom. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina nije ustrojena. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 9.000,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 300,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu 1.227.006,00 kn.

Od pet poslovnih prostora ukupne površine 1 835 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 1 320 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 90 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik (dom zdravlja) bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 360 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 65 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine. Uz naknadu Općina je davala na povremeno korištenje prostorije društvenih domova stanovništvu sa svog područja za održavanje prigodnih svečanosti.

Dva poslovna prostora i dvorane za sastanke u zgradi Općine dane su na povremeno korištenje udrugama i političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju internog akta iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina, a za jedan poslovni prostor (zgrada vatrogasnog doma) udruga. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, 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 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske (Hrvatska pošta d.d.) i proračunskom korisniku (Dom zdravlja Krapina) na temelju ugovora o zakupu iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Ugovore je potpisao pravni prednik Općine Jesenje (Grad Krapina) kao najmodavac i spomenute pravne osobe kao najmoprimci. Općina Jesenje sa spomenutim pravnim osobama nije zaključila nove ugovore o zakupu. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 20 463 m<sup>2</sup> izgrađenog građevinskog zemljišta. U razdoblju od 2012. do konca 2014. povremeno je davala građevinsko zemljište u zakup (javne površine za obavljanje trgovine na malo izvan prodavaonica) u skladu s internim aktima. U navedenom razdoblju nije prodavala niti kupovala građevinska zemljišta.

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

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

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

## Općina Konjščina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Konjščina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 44,17 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 16 naselja s 4 021 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 58.343.598,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.942.615,00 kn ili 3,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 43.996.536,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.347.062,00 kn.

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

Tablica broj 48

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Konjščina 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)	3.372.047,00	3.372.048,00	3.594.388,00
2.	Građevinski objekti	17.469.868,00	17.185.839,00	19.697.715,00
3.	Imovina u pripremi	19.017.329,00	19.443.334,00	19.420.886,00
4.	Druga imovina	1.078.991,00	1.105.392,00	1.283.547,00
	Ukupno	40.938.235,00	41.106.613,00	43.996.536,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Konjščina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 168.378,00 kn ili 0,4 % te koncem 2014. za 2.889.923,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 43.996.536,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 44,8 %, imovina u pripremi sa 44,1 %, zemljište s 8,2 %, i druga imovina 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 te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na infrastrukturne objekte (kolektor, vodovod, prometne površine na groblju, izgradnja plinovoda i priključka na električnu energiju u zoni malog gospodarstva) čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.300.927,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 54.292,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 49 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Konjščina za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 49

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	48.756,00	18.891,00	18.465,00
2.	Najam stanova	1.960,00	2.049,00	5.783,00
5.	Prodaja zemljišta	106.060,00	0,00	10.926,00
6.	Zakup zemljišta	44.166,00	51.714,00	19.119,00
	Ukupno	200.942,00	72.654,00	54.293,00

Općina Konjščina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 327.889,00 kn.

U tablici broj 50 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Konjščina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 50

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 893	1 893	1 893
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	5	5	5
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	246	246	246
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	278 780	289 903	309 607

Općina Konjščina koncem 2014. upravlja i raspolaže sa devet poslovnih prostora površine 1 893 m<sup>2</sup>, pet stanova površine 246 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 309 607 m<sup>2</sup> (prema podacima iz godišnjeg popisa imovine). Vrijednost dijela zemljišta i poslovnih prostora na koncu 2014. nije iskazana 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Konjščina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.594.388,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.697.715,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.800.057,00 kn ili 14,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Konjščina kao jedinice lokalne samouprave, na dio nekretnina na temelju arbitražnog postupka podjele imovine bivše općine Zlatar (prema Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996.) 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 poslovnih zgrada (društveni i vatrogasni domovi, zgrada Poljoprivredne zadruge i druge zgrade), zemljišta (ceste, javne površine, zemljišta na temelju rješenja o nasljeđivanju i druga zemljišta) jer nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Nadalje, nije evidentiran dio zemljišta koje je po arbitražnom postupku pripalo Općini Konjščina jer nije izvršena identifikacija zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Općina Konjščina 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 započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama (Stari grad Kaštel Konjskih Konjščina koji ima svojstvo kulturnog dobra) su riješeni imovinsko pravni odnosi (2015.), ali nije izvršena procjena vrijednosti nekretnine. 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 Konjščina je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu istovjetni s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima (u dijelu koji se odnosi na vrijednost poslovnih prostora te cesta i ostalih prometnih objekata). 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.

Za nekretninu (u naravi društveni dom Konjščina) trgovačko društvo u privatnom vlasništvu (tužitelj) pokrenulo je sudski spor protiv Općine radi utvrđivanja prava vlasništva za cijeli objekt, a vrijednost spora je 362.823,00 kn. U siječnju 2014. Općinski sud u Zlataru donio je presudu kojom odbija tužbeni zahtjev trgovačkog društva, a u veljači 2014. trgovačko društvo uložilo je žalbu na presudu. Sudski spor je, u vrijeme obavljanja revizije, u tijeku. Općina nema upisane hipoteke na nekretninama u svom vlasništvu.

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

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

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

Općina Konjščina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam 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 Konjščina odnosno Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o kriterijima za utvrđivanje početne visine mjesečne zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Općine te Odlukom o početnoj cijeni za prodaju zemljišta.

Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uređeno je otuđivanje, davanje poslovnog prostora u zakup ili na drugi način raspolaganje nekretninama (neizgrađeno građevinsko zemljište, stanovi, poslovni prostor te ostali prostori i zgrade), a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Odlukom o kriterijima za utvrđivanje početne visine mjesečne zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Općine utvrđeni su kriteriji za utvrđivanje mjesečne zakupnine putem bodovanja, a ukupni zbroj bodova označava iznos u kunama kao početni iznos zakupnine. Odlukom o početnoj cijeni za prodaju zemljišta putem javnog natječaja odnosno neposrednom pogodbom utvrđena je početna cijena zemljišta prema naseljima.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila, postupci i način utvrđivanja zakupnine te davanja na korištenje nekretnina bez naknade.

Odlukom općinskog vijeća utvrđeno je da se zemljište u zoni malog gospodarstva prodaje putem javnog natječaja i utvrđene su početne cijene za uređeno i neuređeno građevinsko zemljište.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju donesenih internih akata kojima su utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene.

Kupnja građevinskog zemljišta i zakup građevinskog zemljišta (javne površine) obavljeno je na temelju odluka općinskog vijeća odnosno načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojim se nekretnine mogu kupovati odnosno koristiti javne površine te način utvrđivanje kupovne cijene nekretnina odnosno naknade za korištenje javnih površina.

Za dva poslovna prostora koja su dana u zakup, početni iznosi zakupnina su utvrđeni na temelju kriterija (bodova) iz Odluke o kriterijima za utvrđivanje početne visine mjesečne zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dok za jedan poslovni prostor kriteriji iz spomenute Odluke nisu primjenjivani, a odluku o početnoj visini zakupnine donio je načelnik.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost)

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Konjščina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Konjščina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa devet poslovnih prostora površine 1 893 m<sup>2</sup>, pet stanova površine 246 m<sup>2</sup> i 309 607 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina prostorno planskom dokumentacijom. Nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvoreni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 86.112,00 kn, najma stanova u iznosu 9.792,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 114.999,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 116.986,00 kn. U istom razdoblju ostvoreni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 345.910,00 kn i rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu 861.042,00 kn.

Od devet poslovnih prostora ukupne površine 1 893 m<sup>2</sup>, dva poslovna prostora površine 577 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 475 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m<sup>2</sup> koristi tijelo državne uprave, bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 61 m<sup>2</sup> koriste udruge i političke stranke bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 545 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 205 m<sup>2</sup> je izvan uporabe.

Poslovni prostor je izvan uporabe zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa i ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup.

U ranijim godinama dana su u zakup na neodređeno vrijeme tri poslovna prostora ukupne površine 545 m<sup>2</sup>, putem javnog natječaja uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.774,00 kn. Početna cijena zakupa za dva poslovna prostora određena je prema Odluci o kriterijima za utvrđivanje početne visine mjesečne zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Općine Konjščina, dok za jedan poslovni prostor kriteriji iz spomenute Odluke nisu primjenjivani (zbog derutnog stanje nekretnine). Za navedene poslovne prostore Općina je trebala u roku od 60 dana od stupanja na snagu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (studeni 2011.) zaključiti nove ugovore o zakupu.

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

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

Poslovni prostori tijelu državne uprave i proračunskom korisniku Općine dani su na korištenje na temelju ugovora o zajedničkom sufinanciranju troškova i održavanju poslovnog objekta i ugovora o korištenju prostora dječjeg vrtića iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina Konjščina je upravljala i raspolagala s pet stanova ukupne površine 246 m<sup>2</sup>, od kojih su tri stana površine 177 m<sup>2</sup> dana u najam zaštićenim najmoprimcima, jedan stan površine 19 m<sup>2</sup> dan je u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 50 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Stan površine 19 m<sup>2</sup> dan je u najam najmoprimcu (socijalna kategorija) bez provedenog javnog natječaja, na temelju ugovora o najmu iz ranijih godina. Ugovor je bio zaključen na određeno vrijeme, a po isteku ugovora novi ugovor o najmu stana nije zaključen, a koristi ga isti najmoprimac. Prema odredbama Zakona o najmu stanova ugovor o najmu stana mora biti sastavljen u pisanom obliku. Za stan izvan uporabe u tijeku je prodaja.

Općina Konjščina je od 2012. do konca 2014. prodala dva građevinska zemljišta (od kojih se jedno zemljište nalazi u poslovnoj zoni, a drugo van poslovne zone) ukupne površine 5 608 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni površine 5 303 m<sup>2</sup> obavljena je po utvrđenoj tržišnoj cijeni, neposrednom pogodbom, radi formiranja neizgrađene građevne čestice i ne prelazi 20,0 % planirane građevne čestice, a van poslovne zone na temelju javnog natječaja i po tržišnoj cijeni, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke kojom su utvrđena mjerila i kriteriji za prodaju zemljišta i odluke općinskog vijeća o određivanju početne cijene za prodaju zemljišta u poslovnoj zoni. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2011. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 118.985,90,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila građevinska zemljišta ukupne površine 31 132 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 345.910,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe realizacije projekta Starog grada i Poduzetničke zone na temelju odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Konjščina je raspolagala sa 309 607 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta). Namjena građevinskog zemljišta određena je prostorno planskom dokumentacijom.

U ranijem razdoblju Općina je zaključila ukupno 20 ugovora o korištenju javnih površina, od čega u promatranom razdoblju (2013.) jedan ugovor za korištenje javne površine uz objekt. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina temeljem zaključenih ugovora iznosi 5.146,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. 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 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. Za najam stana zaključiti ugovor o najmu stana u pisanom obliku u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

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

Koncem 2014. Općina Konjščina je imala 11 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i četiri 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.



## Općina Kraljevec na Sutli

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kraljevec na Sutli kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 26,78 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 1 727 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.041.126,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 54.759,00 kn ili 0,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.962.714,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.078.412,00 kn.

U tablici broj 51 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kraljevec na Sutli na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 51

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kraljevec na Sutli 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)	436.703,00	436.703,00	608.919,00
2.	Građevinski objekti	6.355.276,00	6.246.807,00	6.205.370,00
3.	Imovina u pripremi	756.151,00	756.151,00	782.440,00
4.	Druga imovina	371.026,00	359.721,00	365.985,00
	Ukupno	7.919.156,00	7.799.382,00	7.962.714,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kraljevec na Sutli koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 119.774,00 kn ili 1,5 % te koncem 2014. veća za 163.332,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 7.962.714,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,9 %, imovina u pripremi s 9,8 %, zemljište sa 7,7 % i druga imovina sa 4,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te višegodišnje nasade (šume), a imovina u pripremi na zgradu ambulante čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.472.684,00 kn. 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) nisu ostvareni.

Općina Kraljevec na Sutli koncem 2014. (kao i 2012. i 2013.) upravlja i raspolaže s dva poslovna prostora površine 216 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 360 013 m<sup>2</sup> (podaci iz elaborata ovlaštene stručne osobe za procjenu nekretnina iz ranijih godina).

Općina Kraljevec na Sutli vodi postupak pri Općinskom sudu u Zaboku, Posebnom zemljišnoknjižnom odjelu u Klanjcu, vezan uz upravnu zgradu (evidentirana u poslovnim knjigama) radi ispravka upisa vlasništva sa društvenog na vlasništvo Općine Kraljevec na Sutli. Općina nema upisane hipoteke na nekretninama 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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Kraljevec na Sutli na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 608.919,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.205.370,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 460.246,00 kn ili 7,4 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kraljevec na Sutli kao jedinice lokalne samouprave ina zemljište na temelju arbitražnog postupka podjele imovine bivše općine Klanjec (prema Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1997.). U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, ceste i parkiralište, te imovina prema rješenjima o nasljeđivanju. Iz navedenog je vidljivo da Općina Kraljevec na Sutli 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 započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama (parkiralište nasuprot groblju), imovinsko pravni odnosi riješeni su u 2015.

Općina Kraljevec na Sutli je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (građevinski objekti) po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), dok za zemljište ne vodi podatke o površini.

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

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Kraljevec na Sutli nije obavila popis nefinancijske imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, popis imovine i obveza mora se sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Podaci o popisu unose se pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste. Popisne liste su knjigovodstvene isprave čiju vjerodostojnost potpisima potvrđuju članovi popisnog povjerenstva.

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kraljevec na Sutli, 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 Kraljevec na Sutli je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade, dok drugih oblika raspolaganja imovinom nije bilo.

Općina Kraljevec na Sutli nije propisala uvjete, procedure i način raspolaganja i upravljanja nekretninama (poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem), kao i davanja na korištenje nekretnina bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom ne objavljuju se.

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 Kraljevec na Sutli, 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se javno objavljivanje internih akta i pojedinačnih odluka Općine vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Kraljevec na Sutli je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa dva poslovna prostora površine 216 m<sup>2</sup> i 360 013 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. nisu ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja imovinom. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za dodatna ulaganja na poslovnim prostorima u iznosu 33.253,00 kn.

Od dva poslovna prostora ukupne površine 216 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 108 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, a jedan poslovni prostor površine 108 m<sup>2</sup> koriste udruge i političke stranke.

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

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

Općina Kraljevec na Sutli je u 2014. evidentirala povećanje vrijednosti građevinskog zemljišta za obavljena ulaganja u uređenje novog groblja. U razdoblju od 2012. do 2014. nije kupovala niti prodavala zemljišta. Koncem 2014. Općina Kraljevec na Sutli raspolagala je sa 360 013 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta, koje je namijenjeno za izgradnju poslovne zone.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže utvrditi namjenu 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 Kraljevec na Sutli je imala šest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i 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.

## Općina Krapinske Toplice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Krapinske Toplice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Krapinske Toplice je 48,46 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 17 naselja s 5 367 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 52.944.227,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.122.038,00 kn ili 2,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 45.502.666,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.441.561,00 kn.

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

Tablica broj 52

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Krapinske Toplice 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)	3.316.045,00	3.542.198,00	3.542.198,00
2.	Građevinski objekti	28.894.549,00	29.100.469,00	26.696.981,00
3.	Imovina u pripremi	8.984.864,00	12.494.584,00	13.491.091,00
4.	Druga imovina	1.810.976,00	1.867.753,00	1.772.396,00
	Ukupno	43.006.434,00	47.005.004,00	45.502.666,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Krapinske Toplice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.998.570,00 kn ili 9,3 %, a koncem 2014. manja je za 1.502.338,00 kn ili 3,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 45.502.666,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 58,7 %, imovina u pripremi s 29,6 %, zemljište sa 7,8 % i druga imovina s 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgrade kulturnih institucija, parkirališta, društvene domove, uredske objekte, poslovne prostore, zgradu mrtvačnice i uređaj za pročišćavanje vode. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju dječjeg vrtića, ceste i opremu, a 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 10.582.181,00 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 14.955,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Krapinske Toplice je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u iznosu 68.565,00 kn koji se odnose na zakup zemljišta i to u 2012. u iznosu 27.726,00 kn, u 2013. u iznosu 25.884,00 kn i u 2014. u iznosu 14.955,00 kn.

U tablici broj 53 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Krapinske Toplice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 53

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 750	1 750	1 750
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	25	25	25
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	63 260	65 814	65 814

Općina Krapinske Toplice koncem 2014. upravlja i raspolaže s devet poslovnih prostora površine 1 750 m<sup>2</sup>, stanom površine 25 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 65 814 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Krapinske Toplice.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Krapinske Toplice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta (građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, oranice, ostala zemljišta i šume) u iznosu 3.542.198,00 kn, te građevinskih objekata (infrastrukturne objekte, zgrade kulturnih institucija, parkirališta, društvene domove, uredske objekte, poslovne prostore, zgradu mrtvačnice i uređaj za pročišćavanje vode) u iznosu 26.696.981,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.771.050,00 kn (stambeni objekti, poslovni prostor i domovi kulture) ili 14,1 %.



Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Krapinske Toplice kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz studenoga 1995. kojom je neraspoređena imovina bivše općine Zabok raspoređena na općinu Krapinske Toplice, grad Zabok, te općine Bedekovčina, Sveti Križ Začretje i Veliko Trgovišće. Zemljište je raspoređeno po teritorijalnom načelu, odnosno unutar katastarskih općina koje se nalaze na teritoriju pojedine jedinice lokalne samouprave. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti pripadaju Općini, odnosno gradu i općinama na čijem se području nalaze. Za evidentiranje preostalih nekretnina u poslovne knjige provode se postupci prikupljanja i kontrole podataka uvidom u zemljišne knjige, katastar nekretnina te očividima na terenu, rješavanjem imovinsko pravnih odnosa a prema financijskim mogućnostima i interesu Općine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane ceste i putovi. Iz navedenog je vidljivo da Općina Krapinske Toplice 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. Evidentiranje nekretnina se obavlja prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

Općina Krapinske Toplice je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), a dio i po količini. 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 Krapinske Toplice nije ustrojila registar imovine.

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

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Imovina čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentira se na imovini u pripremi.

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Krapinske Toplice, 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 Krapinske Toplice je od 2012. do 2014. davala u zakup građevinsko zemljište i kupovala građevinsko zemljište.

Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su zakonima i drugim propisima, a interne akte o načinu raspolaganja nekretninama Općina Krapinske Toplice nije donijela. Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine i kupnja građevinskog zemljišta obavljani su na temelju pojedinačnih zaključaka i odluka tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

Pojedinačne odluke tijela Općine Krapinske Toplice vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu 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 Krapinske Toplice 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. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Krapinske Toplice je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora ukupne površine 1 750 m<sup>2</sup>, stanom površine 25 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem ukupne površine 65 814 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 građevinskog zemljišta u iznosu 68.565,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 226.153,00 kn.

Od devet poslovnih prostora ukupne površine 1 750 m<sup>2</sup>, osam poslovnih prostora površine 1 741 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe (prostori u kojima su smješteni upravni odjeli), a poslovni prostor površine 9 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Za poslovni prostor izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Krapinske Toplice je upravljala i raspolagala sa stanom površine 25 m<sup>2</sup>. Stan je izvan upotrebe, a Općina ga je naslijedila kao ošasnu imovinu koncem 2011. Općina Krapinske Toplice poduzimala je aktivnosti za stavljanje stana u upotrebu (javni natječaj za prodaju stana), a stan nije prodan.

Općina Krapinske Toplice je od 2012. do konca 2014. kupila građevinsko zemljište površine 2 554 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u kunskoj protuvrijednosti 29.820,00 EUR. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje vatrogasnog doma na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine, a izgradnja doma do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) nije započela.

Koncem 2014. Općina Krapinske Toplice je raspolagala s 65 814 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina je koncem 2012. na temelju Zaključka komisije za davanje u zakup javnih površina u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na rok od pet godina ukupno 20 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, a koncem 2013. na rok od godine dana ukupno 20 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za navedena zemljišta iznosi 1.500,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi evidenciju o prihodima i troškovima po svakoj jedinici imovine. 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 kupnji nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine.

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

Koncem 2014. Općina Krapinske Toplice je imala 17 zaposlenika (11 u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i dvije osobe na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Kumrovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je općina Kumrovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 17,57 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 1 588 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.728.133,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 576.495,00 kn ili 3,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.551.461,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.176.672,00 kn.

U tablici broj 54 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kumrovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 54

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kumrovec 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)	388.364,00	388.364,00	388.364,00
2.	Građevinski objekti	2.138.502,00	10.219.104,00	9.595.178,00
3.	Imovina u pripremi	9.539.744,00	4.174.570,00	4.542.905,00
4.	Druga imovina	61.953,00	42.054,00	25.014,00
	<b>Ukupno</b>	<b>12.128.563,00</b>	<b>14.824.092,00</b>	<b>14.551.461,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kumrovec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.695.529,00 kn ili 22,2 %, a koncem 2014. manja je za 272.631,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.551.461,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 65,9 %, imovina u pripremi s 31,2 %, zemljište s 2,7 % i druga imovina s 0,2 %. 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 izgradnju gospodarske zone čija je izrada u tijeku i izgradnju groblja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.765.259,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 76.188,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 55 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općina Kumrovec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 55

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	60.000,00	24.000,00	12.000,00
2.	Najam stanova	6.360,00	6.360,00	6.360,00
3.	Prodaja zemljišta	313.320,00	0,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	56.489,00	39.760,00	57.828,00
	Ukupno	436.169,00	70.120,00	76.188,00

Općina Kumrovec je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 582.477,00 kn.

U tablici broj 56 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Kumrovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 56

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Kumrovec 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	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	501	1 098	1 098
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	114	114	114
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	49 940	60 443	60 443

Općina Kumrovec koncem 2014. upravlja i raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 1 098 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 114 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 60 443 m<sup>2</sup> (prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Općine).

Općina Kumrovec ne vodi sudske i upravne sporove vezane uz nekretnine i nema upisane hipoteke na nekretninama.

U 2013. Općina Kumrovec je darovnim ugovorom od Republike Hrvatske dobila nekretnine upisane u zk.ul.br. 1488 k.o. Razvor (u naravi zgrada 597 m<sup>2</sup> i građevinsko zemljište 15 725 m<sup>2</sup>) ukupne površine 16 322 m<sup>2</sup> u vrijednosti 545.314,00 kn za potrebe Turističkog informativnog centra. Također je u ranijim godinama od Republike Hrvatske zatražila na darovanje Sportsko rekreacijskog centra za koji je ponuđen nepovoljan zakup, te će zahtjev za darovanjem obnoviti. Dio prostora Sportsko-rekreacijskog centra koristi se za održavanje međuopćinskih i županijskih natjecanja učenika. Općina Kumrovec ima šest državnih stanova s pravom korištenja koji su dani u najam.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Kumrovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 388.364,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.595.178,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.568.179,00 kn ili 16,3 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kumrovec kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Općini Kumrovec na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz studenog 1997. Odlukom je određeno da imovinu bivše općine Klanjec preuzimaju slijednici i to Grad Klanjec, te općine Kraljevec na Sutli, Zagorska sela, Tuhelj i Kumrovec. Navedenom odlukom Općini su pripale nekretnine i neprodani stanovi koje su se nalazile unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama nisu evidentirani državni stanovi s pravom korištenja, zemljište, nerazvrstane ceste i ošasna imovina. Iz navedenog je vidljivo da Općina Kumrovec 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 Kumrovec je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena sva 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 upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te 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 Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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



Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kumrovec, 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 Kumrovec nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Kumrovec je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam i građevinsko zemljište u zakup, a prodavala je i kupovala građevinsko zemljište na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Kumrovec odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kumrovec, Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta ili osnivanja prava građenja sa mogućnošću kupoprodaje u Gospodarsko pograničnoj zoni u vlasništvu Općine Kumrovec, Odlukom o kioscima i pokretnim napravama i Odlukom o plaćanju naknade za postavljanje pokretnih naprava na području Općine Kumrovec.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kumrovec propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, namjena poslovnog prostora, način dodjele poslovnog i stambenog prostora u zakup, elementi ugovora o zakupu te utvrđivanje 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 proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine kao i davanje na korištenje bez naknade.

Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta ili osnivanja prava građenja sa mogućnošću kupoprodaje u Gospodarsko pograničnoj zoni utvrđena cijena i opremljenost građevinskog zemljišta, jamčevina, trajanje natječaja, otvaranje ponuda, pogodnosti prodavatelja, obveze kupca, kriteriji izbora ponude, zaključivanje ugovora i plaćanje, te nadzor i ocjena poslovanja.

Davanje u zakup poslovnih prostora, stanova i zemljišta te prodaja građevinskog zemljišta unutar Gospodarske zone obavljena je na temelju propisa i internih akata Općine Kumrovec.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Kumrovec vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije, oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Općine Kumrovec.

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

Predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Kumrovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 1 098 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 114 m<sup>2</sup> i 60 443 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina Kumrovec 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 Kumrovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 96.000,00 kn, najma stanova u iznosu 19.080,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 154.077,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 313.320,00 kn.

Od četiri poslovna prostora ukupne površine 1 098 m<sup>2</sup>, dva poslovna prostora površine 833 m<sup>2</sup> koristi Općina Kumrovec za svoje potrebe, jedan poslovni prostora površine 142 m<sup>2</sup> koristi udruga bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostora površine 123 m<sup>2</sup> dan je u zakup proračunskom korisniku državnog proračuna.

Dio poslovnog prostora koji koristi Općina Kumrovec dan je u zakup poslovnoj banci za postavljanje bankomata uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.000,00 kn na neodređeno vrijeme.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine dan je u 2002. putem javnog natječaja u zakup poslovni prostor površine 123 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.409,00 kn na rok od 24 godine. Ugovorom je određeno da se zakupnik oslobađa plaćanja zakupnine do isteka ugovora zbog troškova uređenja poslovnog prostora koji pokrivaju cijenu zakupnine kroz godine trajanja zakupa.

Poslovni prostor površine 142 m<sup>2</sup> dan je na korištenje udruzi na temelju odluke općinskog vijeća iz ranijih godina bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaćaju korisnici prostora.

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

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

Koncem 2014. Općina Kumrovec je upravljala i raspolagala sa šest državnih stanova ukupne površine 114 m<sup>2</sup> od kojih su dva stana površine 72 m<sup>2</sup> dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a četiri stana površine 42 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Kumrovec je u 2012. prodala građevinsko zemljište u Gospodarskoj zoni ukupne površine 5 222 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta ili osnivanja prava građenja sa mogućnošću kupoprodaje u Gospodarsko pograničnoj zoni. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u 2012. a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 313.320,00 kn.

Koncem 2014. Općina Kumrovec raspolagala je s 60 443 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta od čega se na građevinsko zemljište namijenjeno Općini Kumrovec odnosi 24 252 m<sup>2</sup> i na građevinsko zemljište koje je namijenjeno za raspolaganje 36 191 m<sup>2</sup>. Općina je u 2014. i ranijih godina na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odlukom o kioscima i pokretnim napravama dala u zakup ukupno 67 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta za postavljanje kioska i reklamnih panoa. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za navedeno zemljište iznosi 3.850,00 kn.

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

Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Kumrovec je imala osam zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika-volontera i zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Loror

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Loror kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 42,98 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 3 188 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.862.146,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 326.523,00 kn ili 1,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.754.593,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.107.553,00 kn.

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

Tablica broj 57

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Loror 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)	1.658.343,00	1.678.142,00	1.678.142,00
2.	Građevinski objekti	24.756.147,00	23.890.767,00	23.438.252,00
3.	Druga imovina	610.622,00	489.178,00	638.199,00
	Ukupno	27.025.112,00	26.058.087,00	25.754.593,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Loror koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 967.025,00 kn ili 3,6 % te koncem 2014. za 303.494,00 kn ili 1,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.754.593,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,0 %, zemljište sa 6,5 % i druga imovina s 2,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

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

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	18.115,00	25.860,00	35.110,00
2.	Zakup zemljišta	2.844,00	3.144,00	8.060,00
	Ukupno	20.959,00	29.004,00	43.170,00

Općina Loror je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 93.133,00 kn.

U tablici broj 59 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Lobar na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 59

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 744	1 744	1 744
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	15 785	17 369	17 369

Prema podacima, Općina Lobar koncem 2014. upravlja i raspolaže s deset poslovnih prostora površine 1 744 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 17 369 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Lobar na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.678.142,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.438.252,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.370.399,00 kn ili 27,2 %. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lobar kao jedinice lokalne samouprave, na zemljište i građevinske objekata na temelju arbitražnog postupka podjele imovine bivše općine Zlatar (prema Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996.) te na dio nekretnina (tri društvena doma) i zemljišta za koje od konstituiranja Općine nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

U poslovnim knjigama evidentirano je i zemljište (površine 158 m<sup>2</sup>) za koje je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo Republike Hrvatske. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta (ceste). Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinskopravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Lobor upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina 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 Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Lobar; 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 Lobar je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup, na korištenje bez naknade i uz naknadu (stanovništvu), građevinsko zemljište u zakup te kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Lobar odnosno Pravilnikom o korištenju društvenog doma, Odlukom o postupku i uvjetima korištenja društvenih domova te Odlukom naknadama za korištenje javnih površina za vrijeme trajanja javnih manifestacija.

Pravilnikom o korištenju društvenog doma utvrđeni su postupci i uvjeti za korištenje društvenih domova s pripadajućim inventarom. Registrirane udruge građana i političke stranke s područja Općine, te tijela Općine imaju pravo bez naknade koristiti dodijeljene prostorije doma za svoje redovne djelatnosti. Povremenim korisnicima društvenog doma, u pravilu za jednodnevno korištenje, određen je iznos naknade koja se naplaćuje.

Odlukom o postupku i uvjetima korištenja društvenih domova su, između ostaloga, utvrđeni dodatni postupci i uvjeti za povremeno korištenje društvenih domova kao i novčane kazne za nepridržavanje odluke. Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina za vrijeme trajanja javnih manifestacija uređena je visina naknade, obveznici i način plaćanja naknade.

Za druge oblike raspolaganja nekretninama (kupnja, prodaja, zakup) nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila odnosno način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa, kupovne cijene te davanje na korištenje nekretnina bez naknade.



U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup tijelima državne uprave odnosno 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.

Kupnja i davanje u zakup građevinskog zemljišta te davanje u zakup poslovnih prostora obavljano je na temelju odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u županijskom službenom glasniku i 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 Lobar, 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 donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Općina Lobar je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa deset poslovnih prostora površine 1 744 m<sup>2</sup> i 17 369 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u svom vlasništvu. Općina je donijela prostorni plan kojim je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. 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 79.085,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 14.048,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 19.800,00 kn i rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore 127.275,00 kn.

Od deset poslovnih prostora ukupne površine 1 744 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 80 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 30 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave (matični ured) bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 1 121 m<sup>2</sup> koriste udruge i političke stranke bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 150 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 363 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Dva poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. su poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, jedan poslovni prostor površine 31 m<sup>2</sup> dan je u zakup pravnoj osobi u vlasništvu Republike Hrvatske, bez provođenja javnog natječaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupnina u iznosu 555,00 kn. Režijske troškove plaća korisnik prostora. Drugi poslovni prostor površine 120 m<sup>2</sup> dan je u zakup pravnoj osobi, bez provedenog javnog natječaja, iako je odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisana obveza provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine. Ugovoreno je plaćanje mjesečne zakupnine u iznosu 1.400,00 kn i režijskih troškova.

Četiri poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama i političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Pravilnikom o korištenju društvenog doma određeno je da registrirane udruge građana i političke stranke s područja Općine imaju pravo bez naknade koristiti dodijeljene prostorije doma za svoje redovne djelatnosti. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina, a samo u jednom slučaju korisnik 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 pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje tijelu državne uprave (matičnom uredu) bez zaključenog ugovora o zakupu i bez plaćanja zakupnine, u prethodnom razdoblju. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina je davala na povremeno korištenje (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja) prostorije društvenih domova s pripadajućim inventarom stanovništvu sa svog područja, uz naknadu, prema odredbama Pravilnika o korištenju društvenog doma i Odluke o postupku i uvjetima korištenja društvenih domova.

Općina Lobar je u razdoblju od 2012. do konca 2014. kupila četiri građevinska zemljišta ukupne površine 1 584 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 19.799,00 kn, odnosno u kunskoj protuvrijednosti 6,00 EUR po m<sup>2</sup>, neposrednom pogodbom. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje dječjeg i nogometnog igrališta na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Lobar je raspolagala sa 17 369 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od toga 4 467 m<sup>2</sup> izgrađenog građevinskog zemljišta i 12 902 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta. Neizgrađeno građevinsko zemljište namijenjeno je za izgradnju igrališta površine 2 826 m<sup>2</sup> u jednom naselju i površine 1 824 m<sup>2</sup> u drugom naselju te izgradnju dječjeg vrtića površine 8 252 m<sup>2</sup>.

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

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

Koncem 2014. Općina Lobar imala je pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i 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.

## Općina Mače

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Mače kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Mače je 27,88 km<sup>2</sup>, a obuhvaća devet naselja s 2 534 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.716.289,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 453.789,00 kn ili 4,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.002.003,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 714.286,00 kn.

U tablici broj 60 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Mače na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mače 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)	298.106,00	301.507,00	301.506,00
2.	Građevinski objekti	9.546.399,00	9.207.203,00	8.637.378,00
3.	Imovina u pripremi	51.168,00	62.418,00	0,00
4.	Druga imovina	10.269,00	1.018,00	63.119,00
	<b>Ukupno</b>	<b>9.905.942,00</b>	<b>9.572.146,00</b>	<b>9.002.003,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mače koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 333.796,00 kn ili 3,4%, a koncem 2014. za 570.143,00 kn ili 6,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.002.003,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,0 %, zemljište s 3,3 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, školsku sportsku dvoranu, društveni dom, dom kulture poslovne prostore, dječje igralište i ostali građevinski objekti. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.646.427,00 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 59.323,00 kn, što čini 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 61 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Mače za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	41.166,00	34.964,00	37.272,00
2.	Zakup zemljišta	26.578,00	20.585,00	22.052,00
	Ukupno prihodi	67.744,00	55.549,00	59.324,00

Općina Mače je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 182.617,00 kn.

U tablici broj 62 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Mače na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 699	1 699	1 699
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	26 058	26 398	26 398

Prema podacima Općine Mače, na koncu 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora površine 1 699 m<sup>2</sup>, te građevinskim zemljištem površine 26 398 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Mače.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Mače na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 301.506,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.637.378,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.950.858,00 kn ili 34,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Mače kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Općini Mače na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz lipnja 1996. kojom je raspoređena imovina bivše općine Zlatar, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve ceste koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da općina Mače 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 imovinskopravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

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

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

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Mače, 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 Mače je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Mače odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Mače, Pravilnikom o korištenju društvenog doma i Pravilima o sajmu i sajmišnom redu.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Mače propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način upravljanja poslovnim prostorima, uvjeti i postupak za davanje poslovnog prostora u zakup, zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

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

Pravilima o sajmu i sajmišnom redu utvrđeno je radno vrijeme, sajmišni red te način i uvjeti obavljanja prometa poljoprivrednih proizvoda, stoke, alata i strojeva, te ostalih roba i usluga na sajmištu.

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

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Krapinsko-zagorske županija.

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 Mače, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Mače je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa osam poslovnih prostora površine 1 699 m<sup>2</sup> i 26 398 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 113.402,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 69.215,00 kn. U istom razdoblju rashodi za zakup poslovnih prostora nisu ostvareni.



Od osam poslovnih prostora ukupne površine 1 699 m<sup>2</sup>, poslovni prostor površine 565 m<sup>2</sup> koristi Općina Mače za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 322 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 515 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a poslovni prostor površine 297 m<sup>2</sup> nalazi se izvan upotrebe.

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja te o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Mače, dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 515 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.907,00 kn.

Poslovni prostor površine 297 m<sup>2</sup> nalazi se izvan uporabe jer je otkazan ugovor o zakupu. S obzirom da se radi o površinski najvećem poslovnom prostoru Općina bi trebala poduzeti aktivnosti u cilju davanja prostora u zakup kako bi se mogli ostvarivati prihodi od navedenog prostora.

Općina Mače je od 2012. do konca 2014. darovala građevinsko zemljište ukupne površine 1 290 m<sup>2</sup>. Ugovor o darovanju zemljišta zaključen je u 2012., a vrijednost darovanog zemljišta utvrđena je u iznosu 15.000,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila dva građevinska zemljišta ukupne površine 526 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su s tri fizičke osobe u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 5.256,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prilaza nogometnom klubu.

Koncem 2014. Općina Mače je raspolagala sa 25 872 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je od 2012. do konca 2014. na temelju Pravila o sajmu i sajmišnom redu davala u zakup prodajne lokacije na rok od tri mjeseca. Sa zakupoprimcima zaključivani su ugovori o zakupu na rok od tri mjeseca uz zakupninu u iznosu 15,00 kn po 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 davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se 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 Mače je imala četiri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i jednog namještenika). 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 Marija Bistrica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Marija Bistrica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 71,38 m<sup>2</sup>, a obuhvaća 11 naselja s 5 976 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 49.304.072,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.007.248,00 kn ili 4,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 39.486.701,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.817.371,00 kn.

U tablici broj 63 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Marija Bistrica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 63

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marija Bistrica 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)	382.768,00	387.482,00	3.863.538,00
2.	Građevinski objekti	21.918.747,00	23.094.720,00	28.625.076,00
3.	Imovina u pripremi	13.950.691,00	14.152.830,00	6.435.068,00
4.	Druga imovina	412.643,00	659.414,00	563.019,00
	Ukupno	36.664.849,00	38.294.446,00	39.486.701,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marija Bistrica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.629.597,00 kn ili 4,4 % te koncem 2014. za 1.192.255,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 39.486.701,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 72,5 %, imovina u pripremi sa 16,3 %, zemljište s 9,8 % i druga imovina s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju cesta, kanalizacije, javne rasvjete, vodovoda, groblja, parkirališta i na projektnu dokumentaciju. 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 12.010.677,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stana i zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.227.483,00 kn, što čini 10,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 64 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Marija Bistrica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	365.807,00	332.907,00	567.947,00
2.	Najam stanova	6.525,00	6.706,00	1.950,00
3.	Zakup zemljišta	637.380,00	622.664,00	657.586,00
	Ukupno	1.009.712,00	962.277,00	1.227.483,00

Općina Marija Bistrica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 3.199.472,00 kn.

U tablici broj 65 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Marija Bistrica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	12
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 954	2 954	2 986
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	53	53	53
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	17 551	18 302	74 633

Općina Marija Bistrica koncem 2014. upravlja i raspolaže s 12 poslovnih prostora površine 2 986 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 53 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 74 633 m<sup>2</sup> (prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Općine).

Općina Marija Bistrica vodi dva upravna postupka za povrat imovine sa fizičkom osobom i vjerskom zajednicom. Upravni postupak s vjerskom zajednicom vodi se za povrat nacionalizirane imovine koja je u naravi nogometno i rukometno igralište te dio prilaza i prostora oko igrališta. Upravni postupak s fizičkom osobom vodi se za povrat nacionalizirane imovine koja je u naravi poslovno stambeni objekt. Općina nema upisane hipoteke na nekretninama u svom vlasništvu.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Marija Bistrica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.863.538,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.625.076,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 435.427,00 kn ili 1,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Donja Stubica iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Donja Stubica, te općine Gornja Stubica, Marija Bistrica, Stubičke Toplice, Jakovlje i Oroslavje. Navedenom odlukom Općini Marija Bistrica su pripale nekretnine i neprodani stanovi koji se nalaze unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama nije evidentirani stan te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, nerazvrstane ceste. Iz navedenog je vidljivo da Općina Marija Bistrica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Aktivnosti na ustrojavanju registra nekretnina su započete početkom 2015. i u tijeku su.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te 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 na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Marija Bistrica raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Marija Bistrica, 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 Marija Bistrica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Marija Bistrica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stan u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina Marija Bistrica je kupovala građevinsko zemljište na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, građevinskim zemljištem i javnim površinama utvrđeni su i internim aktima Općine Marija Bistrica odnosno Pravilnikom o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i dijelova građevinskog neizgrađenog zemljišta, te Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marija Bistrica.

Pravilnikom o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i dijelova građevinskog neizgrađenog zemljišta propisani su uvjeti i postupak za davanje u zakup i drugo korištenje javnih površina i dijelova neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska, manjih montažnih objekata i pokretnih naprava, te kriteriji za određivanje zakupnina odnosno naknada. Pravilnikom su propisane lokacije za na kojima se mogu postaviti kiosci, manji montažni objekti i pokretne naprave. Javne površine i dijelovi građevinskog neizgrađenog zemljišta daju se u zakup putem javnog natječaja nakon kojeg se zaključuje ugovor o zakupu. Pravilnikom je propisana zakupnina i naknada za korištenje javnih površina i dijelova građevinskog neizgrađenog zemljišta koja se tokom godine može mijenjati.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marija Bistrica propisan je način upravljanja poslovnim prostorom, uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup putem javnog natječaja, visina zakupnine, ugovor o zakupu te zasnivanje zakupnih odnosa. Davanje na korištenje nekretnina bez naknade nije uređeno internim aktima.

Kupnja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Marija Bistrica, 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Marija Bistrica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 12 poslovnih prostora površine 2 986 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 53 m<sup>2</sup> i 74 633 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.266.661,00 kn, najma stana u iznosu 15.181,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 1.917.630,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 3.492.578,00 kn.

Od 12 poslovnih prostora ukupne površine 2 986 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 1 612 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 107 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine, jedan poslovni prostor površine 48 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 102 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 1 117 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marija Bistrica, dano su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 1 117 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u rasponu od 27 EUR do 2.000 EUR. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloža dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Poslovni prostor proračunskom korisniku Općine (knjižnica) dan je na korištenje na temelju Odluke o osnivanju općinske knjižnice i čitaonice Marija Bistrica kojom je utvrđeno da osnivač Općina osigurava prostor i sredstva za osnivanje i rad knjižnice. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor 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.



Tri poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje tijelu državne uprave (matični ured), 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostor tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna dan je na korištenje bez zaključenih ugovora o zakupu i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor 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.

Koncem 2014. Općina Marija Bistrica je upravljala i raspolagala sa jednim stanom ukupne površine 53 m<sup>2</sup> koji je dan u najam zaštićenom najmoprimcu. Davanje stana u najam zaštićenom najmoprimcu obavljeno je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

U razdoblju od 2013. do 2014. Općina Marija Bistrica je kupila građevinsko zemljište ukupne površine 57 081 m<sup>2</sup> od čega za izgradnju dječjeg vrtića 49 602 m<sup>2</sup>, proširenje groblja 6 350 m<sup>2</sup> i izgradnju vodovoda 1 129 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013. i 2014. s 43 fizičke osobe, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 3.492.578,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje dječjeg vrtića, vodovoda i groblja na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Marija Bistrica je raspolagala sa 74 633 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta koje je namijenjeno potrebama Općine. Općina Marija Bistrica je u 2014. zaključila 104 ugovora o zakupu javnih površina sa pravnim i fizičkim osobama na temelju Pravilnika o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i dijelova građevinskog neizgrađenog zemljišta za obavljanje trgovačke i ugostiteljske djelatnosti ispred Svetišta Majke Božje Bistričke. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina iznosi 649.325,00 kn.

Za navedeni zakup proveden je javni natječaj u ranijim godinama, te su sa zakupcima produženi ugovori o zakupu u skladu s odredbama članka 4. Pravilnika o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i dijelova građevinskog neizgrađenog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnicima Općine ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora. Predlaže u slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 Marija Bistrica je imala 17 zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, dva zaposlenika na javnim radovima i četiri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Mihovljan

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Mihovljan kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 24,43 m<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja s 1 938 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.675.563,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 871.365,00 kn ili 5,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.150.291,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.525.272,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Mihovljan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 66

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mihovljan 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)	541.387,00	603.726,00	593.199,00
2.	Građevinski objekti	14.353.121,00	13.892.683,00	13.268.568,00
3.	Imovina u pripremi	452.171,00	490.550,00	0,00
4.	Druga imovina	238.800,00	175.786,00	288.524,00
	<b>Ukupno</b>	<b>15.585.479,00</b>	<b>15.162.745,00</b>	<b>14.150.291,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mihovljan koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 422.734,00 kn ili 2,7 % te koncem 2014. za 1.012.454,00 kn ili 6,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.150.291,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,8 %, zemljište sa 4,2 % i druga imovina s 2,0 %. 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 2.333.997,00 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 36.945,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 67 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Mihovljan za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 67

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	32.697,00	21.277,00	27.615,00
2.	Prodaja stanova	14.000,00	6.000,00	1.780,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	7.550,00
	Ukupno	46.697,00	27.277,00	36.945,00

Općina Mihovljan je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 110.919,00 kn.

U tablici broj 68 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Mihovljan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Mihovljan 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	12
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 140	1 140	1 138
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	17 914	17 914	17 729

Općina Mihovljan ne vodi sudske i upravne sporove vezane uz nekretnine i nema upisane hipoteke na nekretninama.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Mihovljan na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 593.199,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 13.268.568,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.328.665,00kn ili 17,6 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Zlatar iz lipnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Zlatar, te općine Budinščina, Hrašćina, Konjščina, Mače, Mihovljan, Lobar i Zlatar Bistrica. Navedenom odlukom Općini Mihovljan pripale su nekretnine i neprodani stanovi koji su se nalazili unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Općina je u svojim poslovnim knjigama evidentirala sve nekretnine.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

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

Općina Mihovljan je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje poslovne prostore bez naknade. Općina Mihovljan je prodavala građevinsko zemljište i stanove u ranijim godinama na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Mihovljan odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Mihovljan i Cjenikom korištenja velike dvorane u Društvenom domu.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, zasnivanje zakupa, prava i obveze ugovornih strana, prestanak zakupa i kupoprodaja poslovnog prostora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila, postupci i način utvrđivanja zakupnine te davanje na korištenje bez naknade.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju odluke načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Mihovljan vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Krapinsko zagorske županije, oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Mihovljan, 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. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Mihovljan je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 12 poslovnih prostora površine 1 138 m<sup>2</sup> i 17 729 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina Mihovljan je prostorno-planskom dokumentacijom utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Mihovljan je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 81.589,00 kn, prodaje stanova u iznosu 21.780,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 7.550,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora, nabavu (kupnju) poslovnih prostora i građevinskog zemljišta.

Od 12 poslovnih prostora ukupne površine 1 138 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 149 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 70 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 320 m<sup>2</sup> koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 197 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 356 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 46 m<sup>2</sup> nisu u upotrebi. Za dva poslovna prostora koji nisu u upotrebi u 2014. raspisan je javni natječaji, a nije zaprimljena niti jedna ponuda.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 356 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 591,00 kn do 3.350,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina Mihovljan upravlja i raspolaže (osim onih koji su prazni) dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje političkim strankama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka načelnika iz ranijih godina.

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

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

Poslovni prostor proračunskim korisnicima Državnog proračuna dan je na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, 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.

Općina Mihovljan je u 2014. prodala građevinsko zemljište površine 2 101 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 7.550,00 kn.

Koncem 2014. Općina Mihovljan je raspolagala sa 17 729 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina Mihovljan nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.



U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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**

Na koncu 2014. Općina Mihovljan imala je pet zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i dva zaposlenika na stručnom osposobljavanju za rad 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 Novi Golubovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Novi Golubovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Novi Golubovec je 15,44 km<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja s 996 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 19.164.913,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 464.467,00 kn ili 2,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.915.777,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.249.136,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Novi Golubovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Novi Golubovec 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)	888.369,00	888.369,00	888.369,00
2.	Građevinski objekti	18.138.493,00	17.538.577,00	16.997.087,00
3.	Druga imovina	87.591,00	56.905,00	30.321,00
	Ukupno	19.114.453,00	18.483.851,00	17.915.777,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Novi Golubovec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 630.602,00 kn ili 3,3%, a koncem 2014. za 568.074,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.915.777,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,9 %, zemljište sa 4,9 % i druga imovina s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, društveni dom, dom kulture, vatrogasni dom, poslovne prostore, stanove, objekte na igralištu i ostale građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.033.599,00 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 7.950,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Novi Golubovec je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 17.200,00 kn koji se odnose na zakup poslovnog prostora i to u 2012. u iznosu 3.750,00 kn, u 2013. u iznosu 5.500,00 kn i u 2014. u iznosu 7.950,00 kn.

U tablici broj 70 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Novi Golubovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 70

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	750	970	970
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	60	60	60
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	25 000	25 000	25 000

Općina Novi Golubovec koncem 2014. upravlja i raspolaže s tri poslovna prostora površine 970 m<sup>2</sup>, dva stana površine 60 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 25 000 m<sup>2</sup>. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Novi Golubovec.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Novi Golubovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 888.369,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.997.087,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.726.371,00 kn ili 33,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Novi Golubovec kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Općini Novi Golubovec na temelju diobene bilance općine Mihovljan te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinskopravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U poslovnim knjigama su evidentirane sve nekretnine koje pripadaju Općini, ali za pojedine nekretnine nije uređeno pitanje vlasništva. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni, odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Aktivnosti na rješavanju imovinskopravnih odnosa te na usklađivanju podataka o imovini u zemljišnim knjigama i katastru započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te 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. Predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Novi Golubovec, 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 Novi Golubovec je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Novi Golubovec odnosno Odlukom za korištenje doma kulture.

Odlukom za korištenje doma kulture utvrđena je visina zakupa za stanovnike područja Općine, odnosno za stanovnike izvan područja Općine.

Za kupnju nekretnina, darovanje nekretnina, prodaju građevinskog zemljišta, prodaju poslovnih prostora i davanje u zakup poslovnih prostora, stanova i građevinskog zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, darovati, prodavati i davati u zakup, način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa, kupovne cijene nekretnina te davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na oglasnoj ploči 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 Novi Golubovec, 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. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se javno objavljivanje internih akta i pojedinačnih odluka Općine vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Novi Golubovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa tri poslovna prostora površine 970 m<sup>2</sup>, dva stana površine 60 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 25 000 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 društvenog doma u iznosu 17.200,00 kn. U istom razdoblju rashodi za izgradnju poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 659.749,00 kn. Poslovni prostor površine 550 m<sup>2</sup> koristi Općina Novi Golubovec za svoje potrebe, poslovni prostor površine 220 m<sup>2</sup> koristi neprofitna organizacija bez plaćanja zakupnine, a poslovni prostor površine 200 m<sup>2</sup> daje se na korištenje fizičkim osobama (građanima) uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Odluke za korištenje doma kulture daje se na korištenje fizičkim osobama (građanima) poslovni prostor površine 200 m<sup>2</sup> uz ugovorenu zakupninu u rasponu od 500,00 do 3.000,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 220 m<sup>2</sup> dan je na korištenje neprofitnoj organizaciji, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Od 2012. do 2014. u svom vlasništvu Općina Novi Golubovec ima dva stana površine 60 m<sup>2</sup>, koji su izvan uporabe. Općina nije u 2014. poduzimala aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Novi Golubovec je raspolagala sa 25 000 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Petrovsko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 18,84 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 12 naselja s 2 656 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.323.542,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 24.391,00 kn ili 0,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.489.824,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 833.718,00 kn.

U tablici broj 71 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Petrovsko na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petrovsko 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)	247.409,00	247.409,00	247.409,00
2.	Građevinski objekti	9.155.337,00	8.751.355,00	8.418.132,00
3.	Imovina u pripremi	284.356,00	284.356,00	602.739,00
4.	Druga imovina	218.043,00	192.967,00	221.544,00
	Ukupno	9.905.145,00	9.476.087,00	9.489.824,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petrovsko koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 429.058,00 kn ili 4,3 % te koncem 2014. veća za 13.737,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.489.824,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,7 %, imovina u pripremi sa 6,4 %, zemljište s 2,6 % i druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju pristupne ceste groblju, javne rasvjete, sportske dvorane, mrtvačnice i sportsko rekreacijskog centra.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.704.836,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 18.338,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Petrovsko je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 54.562,00 kn, koji se odnose na zakup poslovnog prostora i to u 2012. u iznosu 18.158,00 kn, u 2013. u iznosu 18.066,00 kn te u 2014. u iznosu 18.338,00 kn.

Općina Petrovsko ne vodi sudske i upravne sporove vezane uz nekretnine i nema upisane hipoteke na nekretninama.



## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Petrovsko na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 247.409,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.751.355,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 622.796,00kn ili 7,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Petrovsko kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Općini Petrovsko na temelju na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Krapina iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine Krapina preuzimanju slijednici i to Grad Krapina te općine Đurmanec, Petrovsko i Radoboj. Navedenom odlukom Općini su pripale nekretnine i neprodani stanovi koji su se nalazili unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta, ceste, groblje i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Petrovsko 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 imovinskopravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama nisu dovršene i u tijeku su.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Petrovsko 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 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. Predlaže se ustrojiti i voditi analitičku evidenciju registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Petrovsko odnosno Odlukom o visini najma poslovnog prostora. U 2015. donijela je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine.

Odlukom o visini najma poslovnog prostora utvrđena je visina najma poslovnog prostora za komercijalne i uslužben djelatnosti u visini 5,00 EUR/ m<sup>2</sup> i za zdravstvenu djelatnost u visini 3,00 EUR/ m<sup>2</sup>.

Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati, davati u zakup te davati na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke Općine Petrovsko vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom ne objavljuju se javno.

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 Petrovsko, 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. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se javno objavljivanje internih akta i pojedinačnih odluka Općine. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Petrovsko je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 279 m<sup>2</sup> i zemljištem 2 452 m<sup>2</sup>. Općina Petrovsko 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 54.562,00 kn.

Od šest poslovnih prostora ukupne površine 279 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 141 m<sup>2</sup> koristi Općina Petrovsko za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 47 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 40 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima bez provedenog javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 51 m<sup>2</sup> dan je u zakup trgovačkom društvu u državnom vlasništvu bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine.

Tri poslovna prostora ukupne površine 98 m<sup>2</sup> dana su na korištenje proračunskom korisniku Državnog proračuna i trgovačkom društvu u državnom vlasništvu na temelju ugovora iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine jer su korisnici poslovnog prostora uložili svoja sredstva za uređenje prostora. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Dva poslovna prostora ukupne površine 40 m<sup>2</sup> dana su u zakup dvjema fizičkim osobama bez provedenog javnog natječaja, na temelju ugovora zaključenih u 2014. i ranijih godina. Ugovorima je utvrđena mjesečna zakupnina u iznosu 5,00 EUR/ m<sup>2</sup> u skladu s Odlukom o visini najma poslovnog prostora. Davanje poslovnih prostora u zakup, bez provedenog natječaja nije u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15), prema kojima se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnoga natječaja.

Koncem 2014. Općina Petrovsko je raspolagala sa 2 452 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Petrovsko 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 Petrovsko je imala šest zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika-jedan volonter i dva zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Radoboj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Radoboj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Radoboj je 33,21 km<sup>2</sup>, a obuhvaća devet naselja s 3 387 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 36.828.216,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.123.846,00 kn ili 12,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.219.794,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.608.422,00 kn.

U tablici broj 72 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Radoboj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 72

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Radoboj 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)	3.732.018,00	3.992.693,00	4.022.693,00
2.	Građevinski objekti	24.497.743,00	25.864.771,00	28.506.270,00
3.	Druga imovina	1.398.969,00	1.510.127,00	2.690.831,00
	Ukupno	29.628.730,00	31.367.591,00	35.219.794,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Radoboj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.738.861,00 kn ili 5,9 %, a koncem 2014. za 3.852.203,00 kn ili 12,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.219.794,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,9 %, zemljište s 11,4 % i druga imovina sa 7,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, društvene domove, poslovne prostore, sportske dvorane i rekreacijske centre, dječje igralište i ostale građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva, nematerijalnu proizvedenu imovinu i knjige.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.348.979,00 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) nisu ostvareni.

Općina Radoboj je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima u iznosu 29.900,00 kn (ostvareni su u 2012.).

U tablici broj 73 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Radoboj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	1	1	2
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	137	137	421
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	-	-
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	72	-	-
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	50 247	61 787	65 984

Općina Radoboj koncem 2014. nema stanova u svom vlasništvu. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Radoboj.

### Nalaz i preporuke

#### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Radoboj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.022.693,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.506.270,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 11.776.397,00 kn ili 41,3%.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Radoboj kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Općini Radoboj na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz srpnja 1996. kojom raspoređenu imovinu bivše općine Krapina preuzimaju slijednici i to Grad Krapina, te općine Đurmanec, Petrovsko i Radoboj, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nerazvrstane ceste, dio zemljišta i nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da općina Radoboj nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena 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 Radoboj upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine 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 urediti stanje imovine u zemljišnim knjigama i katastru.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Radoboj, 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 Radoboj nije od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove ni građevinsko zemljište. Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su zakonima i drugim propisima, a interne akte o načinu raspolaganja nekretninama Općina Radoboj nije donijela.

Za kupnju nekretnina, darovanje nekretnina, prodaju i davanje u zakup poslovnih prostora, stanova i građevinskog zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, darovati, prodavati i davati u zakup, način utvrđivanja početne prodajne cijene, početne cijene zakupa, kupovne cijene nekretnina te davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke Općine Radoboj vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom ne objavljuju se javno.



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 Radoboj, 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. 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se javno objavljivanje internih akta i pojedinačnih odluka Općine. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Radoboj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 421 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 65 984 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 upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 29.900,00 kn. U istom razdoblju rashodi za nabavu poslovnih prostora i građevinskog zemljišta ostvareni su u iznosu 711.344,00 kn.

Od dva poslovna prostora ukupne površine 421 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 137 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, a poslovni prostor površine 284 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Za dovođenje prostora u funkciju izrađen je elaborat za ishođenje posebnih uvjeta, a u tijeku je ishođenje posebnih uvjeta građenja za uređenje hostela.

Općina Radoboj je od 2012. do konca 2014. kupila deset građevinskih zemljišta ukupne površine 22 915 m<sup>2</sup>, a zemljište površine 621 m<sup>2</sup> joj je darovala fizička osoba. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013 i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 582.411,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (novih cesta) i uređenje parkirališta na temelju odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine.

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

Općina Radoboj je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretninu (stan) ukupne površine 72 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u rujnu 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 29.900,00 kn.

U navedenom razdoblju Općina je kupila nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 477 m<sup>2</sup> (u naravi dvorište i lovački dom). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s udrugom u ožujku 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 204.000,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe uređenja hostela bez prethodne analize isplativosti i opravdanosti kupnje ovog prostora. Za dovođenje objekta u funkciju izrađen je elaborat za ishođenje posebnih uvjeta, a tijekom je ishođenje posebnih uvjeta građenja za uređenje hostela.

Koncem 2014. Općina Radoboj je raspolagala s 65 984 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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). Nadalje se predlaže prije kupnje i 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 postojeće nekretnine Općine.

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

Koncem 2014. Općina Radoboj je imala 14 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dva u vlastitom pogonu, dužnosnika, tri zaposlenika na javnim radovima i dva zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Stubičke Toplice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Stubičke Toplice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 27,52 km<sup>2</sup>, a obuhvaća četiri naselja s 2 805 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 56.641.690,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.250.643,00 kn ili 6,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 47.127.734,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.513.956,00 kn.

U tablici broj 74 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Stubičke Toplice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stubičke Toplice  
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)	1.652.650,00	1.829.035,00	3.177.697,00
2.	Građevinski objekti	34.968.904,00	34.882.069,00	36.311.231,00
3.	Imovina u pripremi	5.149.897,00	5.420.526,00	6.323.592,00
4.	Druga imovina	1.883.801,00	1.552.069,00	1.315.214,00
	Ukupno	43.655.252,00	43.683.699,00	47.127.734,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stubičke Toplice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 28.447,00kn ili 0,1 % te koncem 2014. za 3.444.035,00 kn ili 7,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 47.127.734,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,0 %, imovina u pripremi s 13,5 %, zemljište sa 6,7 % i druga imovina s 2,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na dogradnju školske zgrade, izgradnju školske dvorane, uređenje prostora za kulturni centar, izgradnju i asfaltiranje nerazvrstanih cesta, izgradnju plinovoda, javne rasvjete i kanalizacije.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.908.944,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, zakupa i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 111.531,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 75 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Stubičke Toplice za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 75

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	75.738,00	75.420,00	71.206,00
2.	Zakup zemljišta	23.462,00	23.462,00	40.325,00
3.	Prodaja zemljišta	48.667,00	0,00	0,00
Ukupno prihodi		147.867,00	98.882,00	111.531,00

Općina Stubičke Toplice je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 358.280,00 kn.

U tablici broj 76 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Stubičke Toplice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 76

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta  
Općine Stubičke Toplice 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	12	12	14
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 778	1 778	2 090
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	22	22	22
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	56 002	59 800	85 382

Općina Stubičke Toplice koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 14 poslovnih prostora površine 2 090 m<sup>2</sup>, stanom površine 22 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 85 382 m<sup>2</sup> prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Općine.

Općina Stubičke Toplice koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske koja se odnosi na pravo građenja nerazvrstane ceste.

U 2012. Općina Stubičke Toplice pokrenula je kazneni postupak protiv fizičke osobe zbog ometanja posjeda u vrijednosti 6.975,00 kn. Na poslovnom prostoru koji je u 2014. Općina Stubičke Toplice kupila za potrebe Kulturnog centra upisana je hipoteka prodavatelja u iznosu 80.000,00 kn radi osiguranja obročnog plaćanja.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Stubičke Toplice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.177.697,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 36.311.231,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.743.383,00 kn ili 26,8 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Donja Stubica iz srpnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Donja Stubica, te općine Gornja Stubica, Marija Bistrica, Stubičke Toplice, Jakovlje i Oroslavje. Navedenom odlukom Općini Stubičke Toplice pripale su nekretnine i neprodani stanovi koje su se nalazile unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste i putovi. Iz navedenog je vidljivo da Općina Stubičke Toplice 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. Za rješavanje imovinsko pravnih odnosa preostalih nekretnina provode se aktivnosti u skladu sa raspoloživim financijskim sredstvima.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Stubičke Toplice nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Stubičke Toplice upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te 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 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 obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Stubičke Toplice, 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 Stubičke Toplice nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Stubičke Toplice Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o cjeniku za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine i javnih površina kojima upravlja Općina.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup, zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Odlukom o cjeniku za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine i javnih površina kojima upravlja Općina te izmjene i dopune odluka u 2009., 2012. i 2014. utvrđuju se početne zakupnine za zakup poslovnog prostora i naknade za korištenje tržnog prostora i javnih površina kojima upravlja Općina.

Davanje u zakup građevinskog zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina. Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Stubičke Toplice vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Stubičke Toplice 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.

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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Stubičke Toplice je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora ukupne površine 2 090 m<sup>2</sup>, stanom površine 22 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem ukupne površine 85 382 m<sup>2</sup>. Općina Stubičke Toplice je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ima 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 222.364,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 87.249,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 48.667,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 18.644,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 670.079,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.197.008,00 kn.

Općina Stubičke Toplice je od 2012. do 2014. kupila nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 116 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s fizičkom osobom u lipnju 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 754.859,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe uređenja Kulturnog centra. Kupljeni poslovni prostor do vremena obavljanja revizije (svibanj 2015.) nije stavljen u funkciju.

Koncem 2014. Općina Stubičke Toplice ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 44 m<sup>2</sup> za potrebe arhive. Poslovni prostor zakupljen je od suvlasnika zgrade na temelju ugovora zaključenog u 2012. na neodređeno vrijeme i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 469,00 kn. Uz zakupninu za navedeni prostor se plaćaju i režije.

Od 14 poslovnih prostora ukupne površine 2 090 m<sup>2</sup>, dva poslovna prostora površine 223 m<sup>2</sup>, koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 782 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 301 m<sup>2</sup> koriste udruge od kojih jedan bez plaćanja zakupnine (197 m<sup>2</sup>), sedam poslovnih prostora površine 654 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 130 m<sup>2</sup> se ne koriste (jedan je izvan upotrebe jer ga treba urediti za potrebe Kulturnog centra, dok je jedan poslovni prostor prikladan za upotrebu i za kojeg su u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup osam poslovnih prostora ukupne površine 758 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.498,00 kn.



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

Poslovni prostor proračunskom korisniku Općine dan je na korištenje na temelju Odluke o osnivanju dječjeg vrtića kojom je utvrđeno da osnivač Općina osigurava prostor i opremu za trajno obavljanje djelatnosti. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina Stubičke Toplice je upravljala i raspolagala sa kućom (ošasna imovina) površine 22 m<sup>2</sup> koja je izvan upotrebe zbog dotrajalosti. Za navedenu nekretninu nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Stubičke Toplice je u 2012. fizičkoj osobi prodala zemljište površine 3 223 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i procjene sudskog vještaka. U razdoblju od 2012. do 2014. Općina Stubičke Toplice je kupila građevinsko zemljište ukupne površine 43 668 m<sup>2</sup> od čega za izgradnju autobusnog kolodvora (6 721 m<sup>2</sup>), cestu prema autobusnom kolodvoru (1 048 m<sup>2</sup>) reciklažnog dvorišta (368 m<sup>2</sup>), zemljište uz sportsko rekreacijsko jezero (1 903 m<sup>2</sup>), auto kamp (5 256 m<sup>2</sup>), groblje (28 372 m<sup>2</sup>). Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 2.197.008,00 kn.

Koncem 2014. Općina Stubičke Toplice je raspolagala sa 85 382 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Zemljište površine 68 454 m<sup>2</sup> namijenjeno je za potrebe Općine i odnosi se na ceste, parkove, dječja igrališta i trgove, a zemljište površine 16 928 m<sup>2</sup> namijenjeno je raspolaganju i odnosi se na zemljište u gospodarskoj zoni namijenjeno prodaji zainteresiranim investitorima. Općina je u 2013., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o cjeniku za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine i javnih površina kojima upravlja Općina, dala u zakup na rok od pet godina sportsko rekreacijsko jezero i livadu.

Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina iznosi 200,00 kn. Općina Stubičke Toplice je u ranijim godinama s trgovačkim društvom za telekomunikacije zaključila ugovor o osnivanju prava služnosti na javnim površinama. Ugovorena je mjesečna cijena u iznosu 30.932,00 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. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina napraviti analizu kojom 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 postojeće nekretnine Općine.

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

Koncem 2014. Općina Stubičke Toplice je imala 14 zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, dva zaposlenika na javnim radovima i jednog zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Sveti Križ Začretje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Sveti Križ Začretje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Sveti Križ Začretje je 40,37 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 19 naselja sa 6 165 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 49.276.209,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 992.026,00 kn ili 2,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.036.326,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.239.883,00 kn.

U tablici broj 77 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Križ Začretje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Križ Začretje  
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)	3.551.448,00	3.551.448,00	3.551.448,00
2.	Građevinski objekti	30.033.264,00	32.880.628,00	33.544.948,00
3.	Imovina u pripremi	678.263,00	772.562,00	782.124,00
4.	Druga imovina	103.190,00	76.658,00	157.806,00
	<b>Ukupno</b>	<b>34.366.165,00</b>	<b>37.281.296,00</b>	<b>38.036.326,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Križ Začretje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.915.131,00 kn ili 8,5 % te koncem 2014. za 755.030,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.036.326,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,2 %, zemljište s 9,3 %, imovina u pripremi s 2,1 %, te druga imovina s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju dječjeg vrtića, a druga imovina se odnosi na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.407.197,00 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 48.152,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Sveti Križ Začretje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 144.152,00 kn koji se odnose na zakup poslovnog prostora i to u 2012. u iznosu 39.000,00 kn, u 2013. u iznosu 57.000,00 kn, te u 2014. u iznosu 48.152,00 kn.

Općina Sveti Križ Začretje koncem 2014. upravlja i raspolaže s 11 poslovnih prostora površine 1 305 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 20 664 m<sup>2</sup> (kao i 2012. i 2013.). Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Sveti Križ Začretje.

Općina vodi jedan sudski postupak vezan uz nekretnine. Općina je tuženik (postupak je pokrenut ranijih godina, a predmet je ovrha za iseljenje telefonske centrale). Spor je okončan u korist Općine. Na nekretninama Općine 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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Sveti Križ Začretje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.551.448,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 33.544.948,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 20.856.938,00 kn ili 62,2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Križ Začretje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Zabok iz studenoga 1995. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Zabok, te općine Bedekovčina, Krapinske Toplice, Sveti Križ Začretje i Veliko Trgovišće. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine ceste i dio građevinskog zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da općina Sveti Križ Začretje 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 Sveti Križ Začretje 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 Sveti Križ Začretje nije ustrojila registar imovine, te nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Križ Začretje, 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 Križ Začretje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje poslovne prostore bez naknade. Općina nije kupovala i prodavala poslovne prostore, stanove i 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 Križ Začretje odnosno Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, lokacija, površina i namjena poslovnog prostora i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odlukama nije uredila davanje u zakup zemljišta i darovanje nekretnina. Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Križ Začretje, 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.

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

Općina Sveti Križ Začretje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 11 poslovnih prostora površine 1 305 m<sup>2</sup> i 20 664 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 144.152,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 2.185.855,00 kn.

Od 11 poslovnih prostora ukupne površine 1 305 m<sup>2</sup>, dva poslova prostora površine 608 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 114 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 33 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 380 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 102 m<sup>2</sup> dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 68 m<sup>2</sup> dan je na korištenje pravnoj osobi (HT), bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju zaključenog ugovora iz prethodnih godina.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dan je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup jedan poslovni prostor ukupne površine 102 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.573,00 kn.

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

Poslovni prostor trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine Sveti Križ Začretje i proračunskom korisniku Općine, dani su na korištenje na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina, bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor površine 68 m<sup>2</sup> dan je na korištenje pravnoj osobi (HT), bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju zaključenog ugovora iz prethodnih godina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Koncem 2014. Općina Sveti Križ Začretje je raspolagala s 20 664 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. 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 s proračunskim korisnicima Općine ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnih prostora. 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. Općina Sveti Križ Začretje 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 Tuhelj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Tuhelj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Tuhelj je 23,97 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 11 naselja s 2 104 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.256.006,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 424.324,00 kn ili 1,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 30.445.677,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 810.329,00 kn.

U tablici broj 78 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tuhelj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 78

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tuhelj 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)	196.138,00	196.138,00	196.138,00
2.	Građevinski objekti	23.377.017,00	24.213.077,00	24.547.178,00
3.	Imovina u pripremi	5.592.862,00	5.608.488,00	5.608.488,00
4.	Druga imovina	71.859,00	91.599,00	93.873,00
	Ukupno	29.237.876,00	30.109.302,00	30.445.677,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općina Tuhelj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 871.426,00 kn ili 3,0 % te koncem 2014. za 336.375,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 30.445.677,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,6 %, zemljište s 0,6 %, imovina u pripremi s 18,4 % i druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, mrtvačnicu i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na projektnu dokumentaciju za izgradnju školske sportske dvorane i vatrogasnog doma (izgradnja potkrovlja), 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 4.220.861,00 kn. Općina Tuhelj od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

U tablici broj 79 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Tuhelj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 79

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 240	2 479	2 479
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	0	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	0	241	241
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	17 459	17 459	18 272

Općina Tuhelj koncem 2014. upravlja i raspolaže s tri poslovna prostora površine 2 479 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 241 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 18 272 m<sup>2</sup>. Vrijednost stana na koncu 2014. nije iskazana u poslovnim knjigama Općine. Izvor podataka je analitička evidencija nefinancijske imovine Općine Tuhelj.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Tuhelj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 196.138,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 24.547.178,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.500.959,00 kn ili 26,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tuhelj kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Klanjec iz prosinca 1997. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimaju slijednici i to Grad Klanjec, te općine Kraljevec na Sutli, Tuhelj, Zagorska Sela i Kumrovec. U poslovnim knjigama nisu evidentirane ceste koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tuhelj 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. Evidentiranje nekretnina se obavlja prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

Općina Tuhelj 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 Tuhelj nije ustrojila registar imovine.

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

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tuhelj, 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 Tuhelj od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina je kupila poslovni prostor (zgrada Općine). Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni i internim aktima Općine Tuhelj.

Kupnja nekretnina obavljena je na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog u svibnju 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 300.000,00 kn. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u županijskom službenom glasniku i na mrežnim stranicama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tuhelj, 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Tuhelj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 2 479 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 rashode za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 300.000,00 kn.

Općina Tuhelj od 2012. do 2014. kupila je poslovni prostor, a nije davala u zakup poslovne prostore i stan jer su izvan upotrebe, te nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište. Dva poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, te nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za davanje u zakup poslovnih prostora po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja. Također, za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

U navedenom razdoblju Općina je kupila nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 975 m<sup>2</sup> (u naravi dvorište površine 813 m<sup>2</sup> i zgrada površine 162 m<sup>2</sup>). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s društvom u svibnju 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 300.000,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe otvorenja ordinacije opće medicine i stomatološke ordinacije, depo lijekova i sale za društvene namjene na temelju odluke gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Grada. Prema obrazloženju odgovorne osobe u međuvremenu je došlo do promjene Zakona, te u potkrovlju nisu mogli biti smješteni predviđeni sadržaji bez ugradnje lifta, s obzirom da je to dodatna financijska obveza za sad je nije moguće realizirati. Kupljeni poslovni prostor do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije stavljen u funkciju.

Općina Tuhelj od 2012. do 2014. je upravljala i raspolagala sa jednim stanom ukupne površine 241 m<sup>2</sup>, koji je izvan upotrebe. Općina Tuhelj nije u 2014. poduzimala aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

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 Tuhelj je imala osam zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, dva zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu, dužnosnika te dvije osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Općina Veliko Trgovišće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Veliko Trgovišće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Veliko Trgovišće je 46,65 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 15 naselja s 4 945 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 29.902.997,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 814.049,00 kn ili 2,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 22.344.268,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.558.729,00 kn.

U tablici broj 80 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Veliko Trgovišće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 80

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliko Trgovišće 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)	477.456,00	477.456,00	477.456,00
2.	Građevinski objekti	26.779.964,00	20.716.276,00	20.861.685,00
3.	Imovina u pripremi	408.799,00	408.799,00	541.151,00
4.	Druga imovina	587.201,00	480.783,00	463.976,00
	Ukupno	28.253.420,00	22.083.314,00	22.344.268,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliko Trgovišće koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.998.570,00 kn ili 9,3 %, a koncem 2014. manja je za 1.502.338,00 kn ili 3,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 45.502.666,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 58,7 %, imovina u pripremi s 29,6 %, zemljište sa 7,8 % i druga imovina s 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgrade kulturnih institucija, parkirališta, društvene domove, uredske objekte, poslovne prostore, zgradu mrtvačnice i uređaj za pročišćavanje vode. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju dječjeg vrtića, ceste i opremu, a 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 9.328.439,00 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 64.083,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Veliko Trgovišće je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 185.523,00 kn, koji se odnose na zakup poslovnih prostora i ostvareni su u 2012. u iznosu 57.875,00 kn, u 2013. u iznosu 63.565,00 kn te u 2014. u iznosu 64.083,00 kn.

Prema podacima Općine Veliko Trgovišće, koncem 2014. Općina raspolaže sa četiri poslovna prostora površine 1 821 m<sup>2</sup>. Prema evidenciji stanove i građevinsko zemljište nema u svom vlasništvu.

## **Nalaz i preporuke**

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

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

U poslovnim knjigama Općine Veliko Trgovišće na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 477.456,20 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.861.685,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 11.154.499,00 kn ili 53,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Veliko Trgovišće kao jedinice lokalne samouprave, te zemljište, poslovni prostori i ostali građevinski objekti koji pripadaju Općini Veliko Trgovišće na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz studenoga 1995. kojom raspoređena imovina bivše općine Zabok raspoređena na grad Zabok, te općine Bedekovčina Krapinske Toplice, Sveti Križ Začretje i Veliko Trgovišće. Zemljište je raspoređeno po teritorijalnom načelu, odnosno unutar katastarskih općina koje se nalaze na teritoriju pojedine jedinice lokalne samouprave. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti pripadaju Općini, odnosno gradu i općinama na čijem se području nalaze. Odnosi se i na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane ceste. Iz navedenog je vidljivo da općina Veliko Trgovišće 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 Veliko Trgovišće je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju građevinskih objekata po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), dok ostalu imovinu vodi po vrsti i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Veliko Trgovišće 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina 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 imovine u poslovne knjige.

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

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Veliko Trgovišće, 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 Veliko Trgovišće je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Veliko Trgovišće odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Veliko Trgovišće.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama propisana su pravila postupanja tijela Općine Veliko Trgovišće u svezi stjecanja nekretnina, raspolaganja i upravljanja nekretninama, osim davanja u najma stanova i davanja u zakup poslovnih prostora.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Veliko Trgovišće propisani su uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, te elementi koje mora sadržavati ugovora o zakupu. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine. Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom se ne objavljuju javno.

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 Veliko Trgovišće, 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 interne akte i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljivati na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Veliko Trgovišće je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 1 821 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 185.523,00 kn. U istom razdoblju rashodi za zakup poslovnih prostora nisu ostvareni.

Od četiri poslovna prostora ukupne površine 1 821 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 1 058 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 623 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine (dječji vrtić) bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 140 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Poslovni prostor dan je na korištenje proračunskom korisniku bez zakupnine, na temelju odluke načelnika i općinskog vijeća iz ranijih godina. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Veliko Trgovišće, dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup trgovačkim društvima dva poslovna prostora ukupne površine 140 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 700,00 EUR.

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

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

Koncem 2014. Općina Veliko Trgovišće 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 Zagorska Sela

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je općina Zagorska Sela kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina općine Zagorska Sela je 24,68 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 13 naselja s 996 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.949.111,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 590.062,00 kn ili 4,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.525.610,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.423.501,00 kn.

U tablici broj 81 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zagorska Sela na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 81

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zagorska Sela na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

		u kn		
Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	146.098,00	146.098,00	146.098,00
2.	Građevinski objekti	9.685.897,00	9.600.494,00	10.324.243,00
3.	Druga imovina	59.702,00	48.526,00	55.269,00
Ukupno		9.891.697,00	9.795.118,00	10.525.610,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zagorska Sela koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 96.579,00 kn ili 1,0 % a koncem 2014. veća je za 730.492,00 kn ili 7,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.525.610,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 98,1 %, zemljište s 1,4 %, te druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.786.745,00 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 4.800,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Zagorska Sela je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 14.400,00 kn koji se odnose na zakup poslovnog prostora i to u 2012. u iznosu 4.800,00 kn, u 2013. u iznosu 4.800,00 kn te u 2014. u iznosu 4.800,00 kn.

Prema podacima Općine Zagorska Sela, na koncu 2014. Općina raspolaže sa četiri poslovna prostora, te 9 190 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta (kao i 2012. i 2013.). Prema evidenciji Općina nema stanova u svom vlasništvu.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Zagorska Sela na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 146.098,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.600.464,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.458.188,00 kn ili 36,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Zagorska Sela kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz prosinca 1997. kojom se neraspoređena imovina bivše općine Klanjec raspoređuje na Grad Klanjec, te općine Kraljevec na Sutli, Tuhelj, Zagorska Sela i Kumrovec. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine ceste i dio građevinskog zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da općina Zagorska Sela nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

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

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

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

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

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

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

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

Općina Zagorska Sela je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Općina Zagorska Sela nije prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište, te nije kupovala poslovne prostore i građevinsko zemljište. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Zagorska Sela odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Općina nije propisala način izvještavanja o načinu upravljanja i raspolaganja imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

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

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

Općina Zagorska Sela je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 162 m<sup>2</sup> i 9 190 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.



Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 14.400,00 kn.

Od četiri poslovna prostora ukupne površine 162 m<sup>2</sup>, poslovni prostor površine 80 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 35 m<sup>2</sup> proračunski korisnik državnog proračuna (Dom zdravlja), a dva poslovna prostora površine 47 m<sup>2</sup> dana su u zakup drugim subjektima.

Poslovni prostor površine 35 m<sup>2</sup> dan je na korištenje proračunskom korisniku državnog proračuna (Dom zdravlja), na temelju ugovora iz ranijih godina, bez naknade. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dan je u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup jedan poslovni prostor ukupne površine 13 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 400,00 kn. Drugi poslovni prostor površine 34 m<sup>2</sup> dan je na korištenje javnom trgovačkom društvu, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja naknade odnosno zakupnine, na temelju zaključenog ugovora iz 1999.

Koncem 2014. Općina Zagorska Sela je raspolagala s 9 190 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina ima 2 675 m<sup>2</sup> izgrađenog građevinskog zemljišta te 6 515 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina Zagorska Sela nema podatke o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima 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 (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Zagorska Sela je imala pet zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dva zaposlenika na javnim radovima i dužnosnika-volontera). 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 Zlatar Bistrica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Zlatar Bistrica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Krapinsko-zagorske županije. Površina Općine je 24,91 km<sup>2</sup>, a obuhvaća šest naselja s 2 600 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 34.059.645,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.111.337,00 kn ili 17,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.361.311,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.698.334,00 kn.

U tablici broj 82 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zlatar Bistrica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 82

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zlatar Bistrica 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)	3.651.272,00	1.795.144,00	4.647.368,00
2.	Građevinski objekti	16.606.878,00	16.242.242,00	17.827.091,00
3.	Imovina u pripremi	4.201.296,00	4.494.188,00	4.689.663,00
4.	Druga imovina	48.903,00	163.556,00	197.189,00
	Ukupno	24.508.349,00	22.695.130,00	27.361.311,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zlatar Bistrica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.813.219,00 kn ili 7,4 %, a koncem 2014. veća je za 4.666.181,00 kn ili 20,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 27.361.311,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 65,2 %, imovina u pripremi sa 17,1 % i zemljište sa 17,0 % i druga imovina s 0,7 %. 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 nerazvrstanih cesta i obnovu crkve.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.625.033,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova, prodaje stana i zemljišta) ostvareni su u iznosu 115.214,00 kn, što čini 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 83 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Zlatar Bistrica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 83

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	121.890,00	116.922,00	112.718,00
2.	Najam stanova	3.555,00	3.509,00	2.496,00
3.	Prodaja stanova	0,00	195.328,00	0,00
4.	Prodaja zemljišta	2.537.181,00	534.484,00	0,00
	Ukupno	2.662.626,00	850.243,00	115.214,00

Općina Zlatar Bistrica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 3.628.083,00 kn.

U tablici broj 84 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Zlatar Bistrica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 84

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta  
Općine Zlatar Bistrica 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	29	29	30
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 155	3 155	3 725
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	6	6
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	376	315	315
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	110 624	60 425	68 604

Općina Zlatar Bistrica koncem 2014. upravlja i raspolaže s 30 poslovnih prostora površine 3 725 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 315 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 68 604 m<sup>2</sup> (prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Općine).

Općina Zlatar Bistrica ima upisane hipoteke na nekretninama koje je naslijedila (očasna imovina) od četiri fizičke osobe, ranijih godina i ne vodi sudske i upravne sporove u vezi 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 prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Zlatar Bistrica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.647.368,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.827.091,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.996.227,00 kn ili 28,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske o preuzimanju imovine bivše općine Zlatar iz lipnja 1996. kojom je određeno da imovinu bivše općine preuzimanju slijednici i to Grad Zlatar, te općine Budinščina, Hraščina, Konjščina, Mače, Mihovljan, Lobor i Zlatar Bistrica. Navedenom odlukom Općini Zlatar Bistrica pripale su nekretnine i neprodani stanovi koji su se nalazili unutar katastarskih općina na njezinom teritoriju. Naknadno pronađene nekretnine pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalaze. U poslovnim knjigama Općine Zlatar Bistrica evidentirana je sva imovina kojom u skladu sa zakonima i drugim propisima upravlja i raspolaže.

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

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Zlatar Bistrica nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine Zlatar Bistrice na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Zlatar Bistrica 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 Općine Zlatar Bistrica, 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 Zlatar Bistrica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je donijela godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom za 2015.

Općina Zlatar Bistrica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i stanove u najam. Općina je prodala stan, prodala 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 Zlatar Bistrica odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Zlatar Bistrica, Odlukom o visini zakupnine, Odlukom o davanju na korištenje dvorana za sastanke u općinskoj zgradi, Odlukom o korištenju društvenog doma Veleškovec, Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina na području Općine Zlatar Bistrica i Odlukom o utvrđivanju cijene zemljišta u poduzetničkoj zoni.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Zlatar Bistrica propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, zasnivanje zakupa, prava i obveze ugovornih strana, prestanak zakupa i kupoprodaja poslovnog prostora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Odlukom o visini zakupnine prilikom davanja u zakup poslovnog prostora u i van zgrade Općine propisana je početna visina zakupnine kao i obveza zakupoprimaca za plaćanje režija.

Odlukom o davanju na korištenje dvorana za sastanke u općinskoj zgradi i Odlukom o korištenju društvenog doma Veleškovec propisani su uvjeti korištenja dvorane i društvenog doma te visina novčane naknade za njihovo korištenje.

Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina na području Općine Zlatar Bistrica propisana je naknada za korištenje javnih površina i način plaćanja naknada za korištenje javnih površina na području Općine Zlatar Bistrica. Općina nije utvrdila mjerila, uvjete i postupke za dodjelu nekretnina na korištenje, bez naknade.

Davanje u zakup poslovnih prostora, stanova i zemljišta te prodaja i kupnja građevinskog zemljišta unutar Poduzetničke zone obavljana je na temelju propisa i internih akata Općine Zlatar Bistrica.

Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnik, vijeće i javnost).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Zlatar Bistrica vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom djelomično 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 Zlatar Bistrica, 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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

Općina Zlatar Bistrica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 30 poslovnih prostora površine 3 725 m<sup>2</sup>, šest stanova površine 315 m<sup>2</sup> i 68 604 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina Zlatar Bistrica 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 Zlatar Bistrica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 351.530,00 kn, najma stanova u iznosu 9.560,00 kn, prodaje stana u iznosu 195.328,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 3.071.665,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 314.656,00 kn.

Od 30 poslovnih prostora ukupne površine 3 725 m<sup>2</sup>, 13 poslovnih prostora površine 2 186 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 570 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine Zlatar Bistrica bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 239 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Državnog proračuna uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 21 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 164 m<sup>2</sup> koriste udruge uz plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 545 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Poslovni prostor površine 570 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine Zlatar Bistrica na temelju odluke načelnika, bez plaćanja zakupnine, bez zaključenog ugovora odnosno sporazuma. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Zlatar Bistrica, dano je u 2012. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 16 poslovnih prostora ukupne površine 969 m<sup>2</sup> (proračunski korisnik državnog proračuna, političke stranke, udruge, pravne i fizičke osobe) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 13 do 456 EUR.

Općina Zlatar Bistrica je u 2013. naslijedila dio kuće površine 83 m<sup>2</sup> i prodala jedan stan. Prodaja stana obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke općinskog vijeća o prodaji nekretnine. Ugovor o kupoprodaji stana zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 195.328,00 kn.

Koncem 2014. Općina Zlatar Bistrica je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 315 m<sup>2</sup> od kojih je pet stanova površine 232 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 83 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Za stan izvan upotrebe u 2014. poduzimane su aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Zlatar Bistrica je od 2012. do 2014. prodala sedam građevinskih zemljišta u poduzetničkoj zoni ukupne površine 57 447 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o utvrđivanju cijene zemljišta u poduzetničkoj zoni. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 3.045.837,00 kn.

U 2013. Općina Zlatar Bistrica je naslijedila građevinsko zemljište površine 1 678 m<sup>2</sup> i kupila građevinsko zemljište ukupne površine 5 570 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 298.135,00 kn.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometnice i poduzetničke zone na temelju odluke načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Zlatar Bistrica raspolagala je s 68 604 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji, od čega se na izgrađeno građevinsko zemljište i planirano za izgradnju odnosi 22 808 m<sup>2</sup> te na zemljište koje nije namijenjeno potrebama Općine Zlatar Bistrica 45 796 m<sup>2</sup>.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Predlaže s proračunskim korisnikom ugovoriti međusobna prava i obveze vezane uz korištenje poslovnog prostora.

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

Koncem 2014. Općina Zlatar Bistrica je imala 12 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika-volontera, tri zaposlenika na javnim radovima i dva zaposlenika na stručnom osposobljavanju za rad 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 Krapinsko-zagorske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u svim lokalnim jedinicama na području Krapinsko-zagorske županije djelomično učinkovito. Sustavne aktivnosti na sređivanju imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama te evidentiranju u poslovnim knjigama provode Krapinsko-zagorska županija i Općina Zlatar Bistrica.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Krapinsko-zagorske 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. Obaviti cjeloviti popis imovine i pokrenuti postupke upisa vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama i katastru.
- U poslovnim knjigama evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama.
- Ustrojiti i voditi registar imovine lokalne jedinice, na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima kojima lokalna jedinica raspolaže te se stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija, godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).
- Donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige, u svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti količini i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati 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. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom s kratkoročnim ciljevima i smjericama upravljanja imovinom te interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.
- Objavljivati interne akte i pojedinačne odluke lokalnih jedinica vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom na mrežnoj stranici u skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama.
- Davati poslovne prostore u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalne jedinice upravljaju i raspolažu te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- 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 ili izabranog oblika stjecanja nekretnine.
- Utvrditi mogu li se djelatnosti, zbog kojih se kupuju ili 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, najam, prodaja i druge namjene). Prije prodaje ili kupnje nekretnina utvrditi razloge (opravdanost) prodaje ili kupnje te provjeriti usklađenost sa strategijom i godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrđenom namjenom nekretnina.
- Donijeti ili doraditi pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova kako bi se unaprijedilo njihovo obavljanje. Prema iskazanoj potrebi preraspodijeliti radne zadatke zaposlenika kako bi se provodile ili ubrzale aktivnosti na evidentiranju nekretnina i unosu podataka u poslovne knjige i registar imovine.

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 Krapinsko-zagorske županije su se očitovale na Nacrt Izvješća o obavljenoj reviziji i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju vezane uz povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanju navode okolnosti u kojima su propusti i nepravilnosti učinjeni te razloge zbog kojih upravljanje i raspolaganje nekretninama nije bilo dovoljno učinkovito.*

*Lokalne jedinice navode da će postupiti po preporukama Državnog ureda za reviziju u cilju poboljšanja upravljanja i raspolaganja nekretninama, utvrđivanja cjelovitih podataka i normativne uređenosti. Navode da će prema raspoloživim mogućnostima (financijskim, tehničkim i kadrovskim) uspostaviti registar imovine u skladu s propisanim sadržajem registra državne imovine; pristupiti izradi strategije i drugih procedura na način da će prvo odrediti i izraditi terminski plan; dopuniti i unaprijediti postojeće evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj nekretnini te postojeći sustav unutarnje kontrole u području upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanju obrazlažu da su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započele ranijih godina i u tijeku su, a sustav evidentiranja i registriranja je dugotrajan i vrlo složen te zahtijeva određeno vremensko razdoblje. Općinsko vijeće Općine Novi Golubovec je donijelo odluku o provedbi preporuka (cjelovitost podataka o imovini, normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje nekretninama) u cilju povećanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.*

*Grad Oroslavje i Općina Marija Bistrica navode da su s trgovačkim društvom zaključili ugovore za izradu projekta identifikacije i procjene imovine te izrade strategije upravljanja imovinom od 2015. do 2018. Grad Pregrada pokrenuo je postupak izrade etažnog elaborata upravne zgrade i aneksa upravne zgrade, radi upisa prava vlasništva Republike Hrvatske na poslovnom prostoru. Općine Krapinske Toplice i Marija Bistrica navode da su tijekom 2015. pokrenule aktivnosti vezane uz evidentiranja cesta, putova i zemljišta. Općina Marija Bistrica je donijela odluku o nerazvrstanim cestama s registrom nerazvrstanih cesta, a planira pristupiti postupku rješavanja imovinsko-pravnih poslova (geodetske izmjere, upis u zemljišne knjige i katastar). Grad Klanjec, te općine Kumrovec, Mače, Marija Bistrica, Sveti Križ Začretje, Veliko Trgovišće i Zagorska Sela obrazlažu da navedeni postupci iziskuju dodatne troškove i povećanje zaposlenih odnosno korištenje usluga vanjskih suradnika, a zbog nedostatka financijskih sredstava provodit će ih postupno, prema mogućnostima i s postojećim resursima. Općine Kraljevec na Sutli i Zlatar Bistrica navode da su tijekom 2015. započeli pojedinačni ispravni postupci i dobivena su rješenja o vlasništvu pojedinih nekretnina. Općina Kraljevec na Sutli navodi da je za pojedine poslovne prostore, nakon donošenja odluke općinskog vijeća, raspisan javni natječaj za zakup poslovnog prostora. Općina Sveti Križ Začretje je navela da je za dodjelu poslovnog prostora izradila nacrt općeg akta, prema kojem će se provoditi natječaji za dodjelu prostora te će predložiti njegovo donošenje općinskom vijeću početkom 2016.*

*Lokalne jedinice navode kako očekuju da će unatoč proračunskim ograničenjima odnosno smanjenim financijskim sredstvima, u narednom razdoblju, uspjeti napraviti potrebni iskorak u učinkovitom upravljanju i raspolaganju nekretninama.*

## Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama  
na području Krapinsko-zagorske 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.	Krapinsko-zagorska županija	132 892	90	0	3	3	96
2.	Grad Donja Stubica	5 680	7	5	2	3	17
3.	Grad Klanjec	2 915	7	2	1	4	14
4.	Grad Krapina	12 480	23	0	1	8	32
5.	Grad Oroslavje	6 138	3	2	1	0	6
6.	Grad Pregrada	6 594	10	0	1	3	14
7.	Grad Zabok	8 994	17	0	1	5	23
8.	Grad Zlatar	6 096	10	0	1	6	17
9.	Općina Bedekovčina	8 041	11	0	1	3	15
10.	Općina Budinščina	2 503	4	0	0	0	4
11.	Općina Desinić	2 933	2	0	1	2	5
12.	Općina Đurmanec	4 235	3	0	1	1	5
13.	Općina Gornja Stubica	5 284	8	0	1	6	15
14.	Općina Hrašćina	1 617	2	0	1	1	4
15.	Općina Hum na Sutli	5 060	8	0	1	0	9
16.	Općina Jesenje	1 560	3	0	0	6	9
17.	Općina Konjščina	3 790	6	0	1	4	11
18.	Općina Kraljevec na Sutli	1 727	4	0	1	1	6
19.	Općina Krapinske Toplice	5 367	11	0	1	5	17
20.	Općina Kumrovec	1 588	5	0	2	1	8
21.	Općina Lobor	3 188	4	0	0	1	5
22.	Općina Mače	2 534	3	0	1	0	4
23.	Općina Marija Bistrica	5 976	10	0	1	6	17
24.	Općina Mihovljan	1 938	2	0	1	2	5
25.	Općina Novi Golubovec	996	3	0	1	0	4
26.	Općina Petrovsko	2 656	2	0	2	2	6
27.	Općina Radoboj	3 387	6	2	1	5	14
28.	Općina Stubičke Toplice	2 805	10	0	1	3	14
29.	Općina Sveti Križ Začretje	6 165	6	0	1	0	7
30.	Općina Tuhelj	2 104	6	0	0	2	8
31.	Općina Veliko Trgovišće	4 945	6	0	0	1	7
32.	Općina Zagorska Sela	996	3	2	0	0	5
33.	Općina Zlatar Bistrica	2 600	6	0	1	5	12
UKUPNO			301	13	32	89	435

\* 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 Krapinsko-zagorske 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>		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Krapinsko-zagorska županija	1	1022	0	0	1	495	0	0	0	0	0	0	1	77
2.	Grad Donja Stubica	12	3559	3	506	1	183	4	555	2	153	0	0	0	0
3.	Grad Klanjec	1	558	0	0	6	381	4	111	1	42	0	0	0	0
4.	Grad Krapina	1	489	4	565	9	803	2	422	7	817	0	0	0	0
5.	Grad Oroslavje	1	58	0	0	11	3755	8	930	4	220	0	0	1	400
6.	Grad Pregrada	9	287	18	5193	14	825	0	0	7	147	0	0	14	232
7.	Grad Zabok	1	630	4	964	10	279	21	457	14	332	0	0	10	251
8.	Grad Zlatar	14	403	2	1663	29	646	9	298	7	145	0	0	0	0
9.	Općina Bedekovčina	13	2466	0	0	1	44	1	48	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Budinščina	1	200	0	0	0	0	1	359	3	384	0	0	0	0
11.	Općina Desinić	1	144	2	673	0	0	0	0	2	139	0	0	1	91
12.	Općina Đurmanec	2	432	0	0	1	456	1	93	1	92	0	0	0	0
13.	Općina Gornja Stubica	1	76	0	0	0	0	2	199	3	509	0	0	0	0
14.	Općina Hrašćina	1	86	0	0	0	0	2	175	0	0	0	0	2	430
15.	Općina Hum na Sutli	1	1397	1	600	0	0	2	233	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Jesenje	1	1320	1	90	0	0	0	0	3	425	0	0	0	0
17.	Općina Konjščina	2	577	2	505	0	0	3	545	1	61	0	0	1	205
18.	Općina Kraljevec na Sutli	1	108	0	0	0	0	0	0	1	108	0	0	0	0
19.	Općina Krapinske Toplice	8	1741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	9
20.	Općina Kumrovec	2	833	0	0	1	123	0	0	1	142	0	0	0	0
21.	Općina Lohor	1	80	1	30	0	0	2	150	4	1121	0	0	2	363
22.	Općina Mače	1	565	0	0	0	0	3	515	3	322	0	0	1	297
23.	Općina Marija Bistrica	1	1612	1	107	1	48	6	1117	3	102	0	0	0	0
24.	Općina Mihovljan	1	149	0	0	1	70	4	356	4	517	0	0	2	46
25.	Općina Novi Golubovec	1	550	0	0	0	0	1	200	1	220	0	0	0	0
26.	Općina Petrovsko	1	141	0	0	2	47	2	40	1	51	0	0	0	0
27.	Općina Radoboj	1	137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	284
28.	Općina Stubičke Toplice	2	223	1	782	0	0	8	758	1	197	0	0	2	130
29.	Općina Sveti Križ Začretje	2	608	1	114	1	33	7	550	0	0	0	0	0	0
30.	Općina Tuhelj	1	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2317
31.	Općina Veliko Trgovišće	1	1058	1	623	0	0	2	140	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Zagorska Sela	1	80	0	0	1	35	2	47	0	0	0	0	0	0
33.	Općina Zlatar Bistrica	13	2186	1	570	2	239	14	730	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	101	23937	43	12985	92	8462	111	9028	74	6246	0	0	41	5132

## Prilog 3

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

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmprimci		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.	Krapinsko-zagorska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Donja Stubica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Grad Klanjec	0	0	0	0	0	0	0	0	1	233
4.	Grad Krapina	12	609	3	174	4	187	1	50	4	215
5.	Grad Oroslavje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Grad Pregrada	6	331	0	0	0	0	0	0	1	36
7.	Grad Zabok	0	0	0	0	0	0	0	0	1	31
8.	Grad Zlatar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Bedekovčina	0	0	0	0	1	37	0	0	1	38
10.	Općina Budinščina	0	0	0	0	0	0	0	0	1	40
11.	Općina Desinić	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Đurmanec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Gornja Stubica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Hrašćina	0	0	0	0	1	45	0	0	1	45
15.	Općina Hum na Sutli	5	175	0	0	0	0	0	0	2	130
16.	Općina Jesenje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Općina Konjščina	3	177	0	0	1	19	0	0	1	50
18.	Općina Kraljevec na Sutli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Krapinske Toplice	0	0	0	0	0	0	0	0	1	25
20.	Općina Kumrovec	2	72	0	0	0	0	0	0	4	42
21.	Općina Lohor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Mače	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Marija Bistrica	1	53	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Mihovljan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Novi Golubovec	0	0	0	0	0	0	0	0	2	60
26.	Općina Petrovsko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Radoboj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Stubičke Toplice	0	0	0	0	0	0	0	0	1	22
29.	Općina Sveti Križ Začretje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30.	Općina Tuhelj	0	0	0	0	0	0	0	0	1	241
31.	Općina Veliko Trgovišće	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Zagorska Sela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33.	Općina Zlatar Bistrica	5	232	0	0	0	0	0	0	1	83
	UKUPNO	34	1 649	3	174	7	288	1	50	23	1 291