



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

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

Čakovec, siječanj 2016



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

KLASA: 041-01/15-10/7

URBROJ: 613-22-16-83

Čakovec, 11. siječnja 2016.

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

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Međimurske 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 Međimurske 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), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica, a prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana su uređeni odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06). Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, tri grada i 22 općine) Međimurske 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 pripremni 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
- obavljeni su razgovori s odgovornim osobama te pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.252.331.408,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 43.441.752,00 kn ili 2,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.660.198.849,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 592.132.559,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Međimurske 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)	267.893.816,00	262.101.674,00	266.202.612,00
2.	Građevinski objekti	1.253.248.975,00	1.302.429.685,00	1.317.861.780,00
3.	Imovina u pripremi	49.790.417,00	47.071.241,00	44.744.436,00
4.	Druga imovina	19.579.067,00	23.649.783,00	31.390.021,00
	Ukupno	1.590.512.275,00	1.635.252.383,00	1.660.198.849,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Međimurske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 44.740.108,00 kn ili 2,8 %, a koncem 2014. za 24.946.466,00 kn ili 1,5 % u odnosu na 2013. Na povećanje vrijednosti druge imovine su značajno utjecali ostvareni rashodi u 2014. za nabavu udžbenika za osnovne škole u vrijednosti 5.682.906,00 kn (Međimurska županija), a preostalo povećanje se odnosi na rashode lokalnih jedinica za izradu dokumenata prostornog uređenja, projektnu dokumentaciju, nabavu postrojenja i opreme za potrebe lokalnih jedinica, proračunskih korisnika i trgovačkih društava u vlasništvu lokalnih jedinica te na druga ulaganja (računalna oprema, prijevozna sredstva i slično). Povećanje vrijednosti građevinskih objekata se najvećim dijelom odnosi na ostvarene rashode za radove uređenja i dogradnje postojećih objekata te na izgradnju dva nova centra za društvene, kulturne i javne potrebe (Općine Strahoninec i Sveti Martin na Muri). Povećanje vrijednosti zemljišta se odnosi na nabavu zemljišta za potrebe poduzetničkih i građevinskih zona, javnih površina te imovine po rješenjima o nasljeđivanju.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 79,4 %, zemljište 16,0 %, imovinu u pripremi 2,7 % i drugu imovinu 1,9 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na građevinske objekte Grada Čakovca s udjelom 56,1 %, a odnosi se na ceste, nerazvrstane ceste te poslovne, stambene i sportske građevinske objekte. Vrijednosno značajnije zemljište se odnosi na zemljište Međimurske županije s udjelom 58,6 %, a odnosi se na zemljište bivše vojarne i druga zemljišta. U okviru imovine u pripremi, najveći udjel ima imovina Općine Pribislavec 23,8 % (odnosi se na izgradnju kanalizacije naselja), slijedi Općina Donji Kraljevec 18,6 % (odnosi se na ulaganja na građevinskim i drugim objektima, cestama i provedbu reambulacije), Međimurska županija 16,5 % (odnosi se na izgradnju dva nova sustava navodnjavanja, dogradnju zgrade gimnazije te izgradnju i investicijsko održavanje objekata osnovnih škola s pripadajućim sportskim dvoranama), Grad Čakovec 11,9 % (odnosi se na poslovne objekte u izgradnji) te Općina Selnica 11,0 % (odnosi se na izradu katastra nekretnina). Vrijednosno značajnija druga imovina se odnosi na Međimursku županiju s udjelom 20,0 % (odnosi se na nabavu udžbenika za učenike osnovnih škola), Općinu Nedelišće 18,1 % (odnosi se na prostorne i drugi planove te projektnu dokumentaciju) i Grad Čakovec 9,7 % (odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te prostorne i druge planove i programe).

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području
Međimurske 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.	Međimurska županija	226.510.616,00	243.981.726,00	107,7	248.738.281,00	101,9
2.	Grad Čakovec	766.267.679,00	771.517.892,00	100,7	772.067.122,00	100,1
3.	Grad Mursko Središće	43.200.832,00	43.074.508,00	99,7	43.939.537,00	102,0
4.	Grad Prelog	84.286.307,00	85.582.127,00	101,5	89.342.587,00	104,4
5.	Općina Belica	14.000.834,00	16.500.819,00	117,9	16.854.350,00	102,1
6.	Općina Dekanovec	15.632.761,00	15.986.417,00	102,3	15.566.688,00	97,4
7.	Općina Domašinec	21.239.039,00	35.876.255,00	168,9	35.739.720,00	99,6
8.	Općina Donja Dubrava	5.701.234,00	5.395.018,00	94,6	5.708.277,00	105,8
9.	Općina Donji Kraljevec	50.813.011,00	50.890.543,00	100,2	50.922.164,00	100,1
10.	Općina Donji Vidovec	5.192.187,00	5.713.836,00	110,0	5.624.201,00	98,4
11.	Općina Goričan	8.870.715,00	9.216.908,00	103,9	11.546.347,00	125,3
12.	Općina Gornji Mihaljevec	17.232.731,00	16.732.445,00	97,1	16.334.836,00	97,6
13.	Općina Kotoriba	28.981.781,00	28.245.770,00	97,5	27.661.471,00	97,9
14.	Općina Mala Subotica	44.047.210,00	46.008.533,00	104,5	50.096.387,00	108,9
15.	Općina Nedelišće	42.214.027,00	43.374.116,00	102,7	45.212.771,00	104,2
16.	Općina Orehovica	16.348.489,00	15.796.210,00	96,6	17.421.169,00	110,3
17.	Općina Podturen	40.762.136,00	40.446.418,00	99,2	40.396.663,00	99,9
18.	Općina Pribislavec	23.409.103,00	23.442.324,00	100,1	24.152.851,00	103,0
19.	Općina Selnica	14.424.672,00	14.194.989,00	98,4	14.337.105,00	101,0
20.	Općina Strahoninec	33.789.338,00	33.680.781,00	99,7	32.601.568,00	96,8
21.	Općina Sveta Marija	8.974.352,00	9.206.985,00	102,6	9.421.248,00	102,3
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	22.969.555,00	22.144.410,00	96,4	27.348.929,00	123,5
23.	Općina Sveti Martin na Muri	13.728.122,00	14.044.625,00	102,3	15.129.105,00	107,7
24.	Općina Šenkovec	22.251.619,00	24.994.715,00	112,3	25.193.276,00	100,8
25.	Općina Štrigova	12.543.958,00	12.377.977,00	98,7	12.174.406,00	98,4
26.	Općina Vratušinec	7.119.967,00	6.826.036,00	95,9	6.667.790,00	97,7
UKUPNO		1.590.512.275,00	1.635.252.383,00	102,8	1.660.198.849,00	101,5

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Međimurske županije na koncu 2014. na nefinancijsku imovinu Grada Čakovca se odnosi 46,5 %, Županije 15,0 %, dok se na preostale lokalne jedinice odnosi 38,5 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Grad Čakovec i Međimurska županija ne bilježe značajniji porast vrijednosti nefinancijske imovine u promatranom razdoblju. Vrijednosno značajno povećanje nefinancijske imovine u 2013. su iskazale Općina Domašinec za 68,9 %, Općina Belica za 17,9 %, Općina Šenkovec za 12,3% te Općina Donji Vidovec za 10,0 %, u odnosu na prethodnu godinu. Koncem 2014. su značajnije povećanje vrijednosti nefinancijske imovine iskazale Općina Goričan za 25,3 %, Općina Sveti Juraj na Bregu za 23,5 % i Općina Orehovica za 10,3 % u odnosu na 2013.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Međimurske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 353.053.265,00 kn, za 2013. u iznosu 344.602.231,00 kn i za 2014. u iznosu 358.951.332,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 4,1 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 5,2 % za 2013. i 3,5 % za 2014.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	656.708,00	2.193.875,00
2.	Zakup poslovnih prostora	4.194.990,00	4.119.573,00	4.006.567,00
3.	Prodaja stanova	21.000,00	534.489,00	0,00
4.	Najam stanova	306.396,00	329.929,00	268.844,00
5.	Prodaja zemljišta	9.335.967,00	11.461.303,00	5.319.792,00
6.	Zakup zemljišta	32.945,00	53.461,00	67.425,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	748.653,00	592.778,00	635.751,00
	Ukupno	14.639.951,00	17.748.241,00	12.492.254,00

Lokalne jedinice na području Međimurske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 3.108.290,00 kn ili 21,2 % u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 5.255.987,00 kn ili 29,6% u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Međimurske županije koncem 2014., prema podacima lokalnih jedinica.

Tablica broj 4

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

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m ²
		Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6
1.	Međimurska županija	37	9 726	0	0	519 250
2.	Grad Čakovec	181	15 671	105	4 332	150 535
3.	Grad Mursko Središće	18	4 536	3	172	62 095
4.	Grad Prelog	15	3 731	1	43	120 226
5.	Općina Belica	22	487	0	0	135 041
6.	Općina Dekanovec	10	834	2	78	64 087
7.	Općina Domašinec	17	1 993	6	532	91 591
8.	Općina Donja Dubrava	15	1 744	0	0	78 904
9.	Općina Donji Kraljevec	33	3 960	1	63	380 152
10.	Općina Donji Vidovec	17	1 181	0	0	33 722
11.	Općina Goričan	19	1 525	2	37	223 684
12.	Općina Gornji Mihaljevec	17	1 157	0	0	78 544
13.	Općina Kotoriba	30	2 878	2	123	53 229
14.	Općina Mala Subotica	9	2 113	0	0	37 255
15.	Općina Nedelišće	46	2 174	0	0	416 245
16.	Općina Orehovica	9	3 580	0	0	145 926
17.	Općina Podturen	11	2 649	0	0	52 868
18.	Općina Pribislavec	15	3 605	0	0	43 975
19.	Općina Selnica	10	1 325	0	0	79 180
20.	Općina Strahoninec	15	2 705	0	0	821
21.	Općina Sveta Marija	17	2 086	2	102	0
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	28	3 710	0	0	0
23.	Općina Sveti Martin na Muri	7	752	4	200	4 212
24.	Općina Šenkovec	5	2 023	0	0	335 087
25.	Općina Štrigova	9	390	0	0	493
26.	Općina Vratišinec	15	230	1	46	1 401
Ukupno		627	76 765	129	5 728	3 108 523

Pojedine lokalne jedinice nemaju podatke o površinama nekretnina kojima upravljaju. Grad Čakovec ima najviše poslovnih prostora s udjelom 28,9 % i stanova s udjelom 81,4% ukupnih poslovnih prostora, odnosno stanova. U ukupnoj površini zemljišta, na Županiju se odnosi 16,7 %, zatim slijede Općina Nedelišće s udjelom 13,4 %, Općina Donji Kraljevec s udjelom 12,2 % i Općina Šenkovec s udjelom 10,8 %.

Općina Nedelišće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Nedelišće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 58,04 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 11 975 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 110.937.475,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. više za 3.239.467,00 kn ili 3,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 45.212.771,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 65.724.704,00 kn.

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

Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.460.672,00	6.357.154,00	6.373.235,00
2.	Građevinski objekti	30.690.279,00	30.351.592,00	32.415.153,00
3.	Imovina u pripremi	730.519,00	1.296.333,00	698.029,00
4.	Druga imovina	4.332.557,00	5.369.037,00	5.726.354,00
	Ukupno	42.214.027,00	43.374.116,00	45.212.771,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nedelišće koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.160.089,00 kn ili 2,7 %, te koncem 2014. za 1.838.655,00 kn ili 4,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 45.212.771,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 71,7 %, zemljišta 14,1 %, drugu imovinu 12,7 %, a na imovinu u pripremi 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na radove na uređenju poslovnih objekata, a druga imovina na prostorne i drugi planove te projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 19.321.359,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje i drugih oblika raspolaganja zemljištem) ostvareni su u iznosu 605.492,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 48 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Nedelišće za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 48

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	290.788,00	289.263,00	539.384,00
2.	Prodaja zemljišta	69.854,00	146.187,00	60.071,00
3.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	6.002,00	6.000,00	6.037,00
	Ukupno	366.644,00	441.450,00	605.492,00

Općina Nedelišće je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.413.586,00 kn.

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

Tablica broj 49

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta
Općine Nedelišće na dan 31. prosinca 2012. do 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	45	45	46
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 150	2 150	2 174
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	417 600	417 333	416 245

Općina Nedelišće koncem 2014. upravlja i raspolaže s 46 poslovnih prostora površine 2 174 m² i zemljištem površine 416 245 m².

Općina Nedelišće je u 2008. pokrenula sudski spor protiv trgovačkog društva za telekomunikacije za predaju nekretnine (poslovni prostor površine 67,80 m²) u posjed. Prema presudama iz 2010., odnosno 2013., trgovačko društvo je dužno predati Općini u posjed navedenu nekretninu. Trgovačko društvo je u kolovozu 2013. podnijelo zahtjev za reviziju protiv drugostupanjske presude. Prema očitovanju Općine, vrijednost spora iznosi 1.638.000,00 kn. Spor traje sedam godina.

Republika Hrvatska je u listopadu 2012. tužila Općinu Nedelišće za utvrđivanje prava vlasništva nad šumom površine 19 578 m². Nekretnina je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Općine. Prema očitovanju Općine, vrijednost spora iznosi 100.000,00 kn. Spor traje tri godine. Na nekretninama u vlasništvu 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 prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Nedelišće koncem 2014. su evidentirana zemljišta u vrijednosti 6.373.235,00 kn (građevinska zemljišta 5.719.308,00 kn i ostala zemljišta 653.927,00 kn) te građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 32.415.153,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.367.647,00 kn ili 25,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Nedelišće te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta (ulice i poljski putevi), za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (u katastru se vodi kao društveno vlasništvo, odnosno bivša Općina Čakovec). Općina provodi aktivnosti za upis nekretnina u zemljišne knjige i usklađenje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te je do konca 2014. provedena katastarska izmjera za upis u zemljišne knjige za četiri katastarske općine, a za potrebe projekta aglomeracije uređeno je stanje u zemljišnim knjigama za prometnice u osam naselja.

Općina Nedelišće je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Navedena evidencija imovine sadrži i dodatne podatke (mjesto i broj katastarske čestice). U prosincu 2014. ustrojen je registar imovine, koji sadrži podatke propisane Uredbom o registru državne imovine te je objavljen na mrežnim stranicama Općine.

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Nedelišće, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. U veljači 2011. je donesen Strateški plan razvoja Općine Nedelišće od 2011. do 2020.

Općina Nedelišće je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te osnivala prava građenja i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Nedelišće. Općina je donijela Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Navedenom Odlukom je utvrđeno davanje prostora u zakup uz provođenje javnog natječaja, način prikupljanja ponuda, najpovoljnije ponude, vrijeme na koje se daje poslovni prostor u zakup i zaključivanje ugovora. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Općine. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine kao i kriteriji za dodjelu na korištenje bez naknade. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine Nedelišće, odnosno građevinskim zemljištem, nije donesen.

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 Nedelišće 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Nedelišće je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 46 poslovnih prostora površine 2 174 m² i 416 245 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu 1.119.435,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 278.112,00 kn te drugih oblika raspolaganja zemljištem (prava građenja) u iznosu 18.039,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 311.969,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, 12 poslovnih prostora površine 580 m² koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 37 m² koristi proračunski korisnik (turistička zajednica) bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 40 m² koristi tijelo državne uprave (matični ured) bez plaćanja zakupnine, 21 poslovni prostor površine 841 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedanaest poslovnih prostora površine 676 m² je dano u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, te na temelju javnog natječaja, u zakup je dano jedanaest prostora površine 676 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.690,50 EUR u protuvrijednosti kuna. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaze dani su na korištenje različitim pravnim osobama, bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Na korištenje udrugama od javnog interesa, Općina je dala 21 poslovni prostor bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina, a troškove režija plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolazući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori dani su na korištenje turističkoj zajednici i tijelu državne uprave (matični ured) na temelju odluka iz ranijih godina, bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za korištenje poslovnih prostora s turističkom zajednicom i proračunskim korisnikom nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorili međusobna prava i obveze.

Općina Nedelišće je od 2012. do 2014. prodala zemljišta ukupne površine 4 416 m² za 276.112,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. U 2012. i 2013. Općina je kupila građevinska zemljišta ukupne površine 5 267 m² za 311.969,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje dviju poduzetničkih zona i izgradnju infrastrukture.

Koncem 2014. Općina Nedelišće je raspolagala s 416 245 m² građevinskog zemljišta. Prema pregledu zemljišta namijenjenih prodaji, koncem 2014. za prodaju je raspoloživo zemljište ukupne površine 41 453 m². U skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dana su prava građenja na 40 godina trgovačkim društvima (dva u privatnom vlasništvu i jedno u suvlasništvu Općine) i jednoj udruzi, u 2007. za izgradnju sportskog objekta (nacionalni gimnastički centar) uz godišnju naknadu 2.061,00 kn te izgradnju poslovnog prostora s prostorom za izlaganja uz godišnju naknadu u iznosu 500 EUR, u 2011. za izgradnju sportskih terena uz godišnju naknadu 4.710,00 kn te u 2014. za rad udruge uz godišnju naknadu u iznosu 370 EUR.

Općina je u 2011. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila darovanje nekretnina (zemljište) za potrebe osnivanja Gospodarske zone Goričica. Ugovor o darovanju zemljišta površine 164 576 m² u vrijednosti 7.405.791,00 kn je zaključen s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom u ožujku 2015. Prema ugovoru, Gospodarsku zonu Goričica je potrebno osnovati u roku od tri godine od zaključivanja ugovora, a sredstva ostvarena prodajom Općina je dužna koristiti u skladu sa Zakonom o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine 93/13 i 41/14). Osim toga, u 2009. zatražila je dodjelu zemljišta u naselju Slakovec za potrebe izgradnje prometnica i stambenu namjenu, te u 2012. dodjelu zemljišta u naselju Črečan za sportsko rekreacijske namjene (ribnjak). Do vremena obavljanja revizije, po navedenim zahtjevima nisu primljene odluke o darovanju ili drugom načinu rješavanja dodjele zemljišta.

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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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 Nedelišće je imala 30 zaposlenika (19 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika i deset na javnim radovima, odnosno stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za opće poslove, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.