



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

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

Varaždin, siječanj 2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

KLASA: 041-01/15-10/23

URBROJ: 613-07-16-63

Varaždin, 12. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU VARAŽDINSKE 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 Varaždinske županije.

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

Postupci revizije provedeni su od 23. veljače 2015. do 12. siječnja 2016.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

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

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

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, šest gradova i 22 općine) Varaždinske 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 raspolaze 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
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama te pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkog pravnog 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 Varaždinske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.718.956.661,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 191.729.866,00 kn ili 7,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.055.836.984,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 663.119.677,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Varaždinske 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)	388.186.879,00	410.070.095,00	610.862.200,00
2.	Građevinski objekti	848.068.304,00	1.329.544.898,00	1.329.091.271,00
3.	Imovina u pripremi	86.468.816,00	89.924.906,00	80.334.092,00
4.	Druga imovina	35.344.300,00	37.202.228,00	35.549.421,00
	Ukupno	1.358.068.299,00	1.866.742.127,00	2.055.836.984,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Varaždinske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 508.673.828,00 kn ili 37,5 %, a koncem 2014. veća je za 189.094.857,00 kn ili 10,1 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 64,7 %, zemljište s 29,7 %, nefinancijska imovina u pripremi s 3,9 % i druga imovina s 1,7 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina odnosi se na Grad Varaždin u iznosu 653.798.837,00 kn ili 49,2 %, Grad Novi Marof u iznosu 70.504.368,00 kn ili 5,3 %, Općinu Gornji Kneginec u iznosu 66.813.485,00 kn ili 5,0 %, Grad Lepoglavu u iznosu 60.892.465,00 kn ili 4,6 %, Grad Ludbreg u iznosu 55.756.484,00 kn ili 4,2 %, Općinu Cestica u iznosu 43.923.475,00 kn ili 3,3 %, Općinu Jalžabet u iznosu 43.620.338,00 kn ili 3,3 % i Općinu Ljubešćica u iznosu 43.070.060,00 kn ili 3,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Općine Trnovec Bartolovečki u iznosu 16.387.169,00 kn (odnosi se na izgradnju prometnice, vodovoda i kanalizacije u poduzetničkoj zoni), Općine Gornji Kneginec u iznosu 14.598.544,00 kn (odnosi se na ceste, kanalizaciju, ceste i pješačke staze u poduzetničkoj zoni i drugo), Općine Jalžabet u iznosu 12.366.793,00 kn (odnosi se na komunalnu infrastrukturu poduzetničke zone) i Grada Varaždina u iznosu 10.603.790,00 kn (odnosi se na ulaganja u zgradu bivše Sinagoge, objekte za skladištenja komunalnog otpada - Brezje, projekte za grobnu kuću i sportsku dvoranu - dio koji je financiran iz Grada). U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjiga, umjetnička djela i ostalih izložbenih vrijednosti te nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području
Varaždinske 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.	Županija	34.221.741,00	35.319.526,00	103,2	33.749.363,00	95,6
2.	Grad Ivanec	54.147.978,00	54.965.013,00	101,5	98.181.298,00	178,6
3.	Grad Lepoglava	67.615.764,00	69.480.993,00	102,8	71.116.451,00	102,4
4.	Grad Ludbreg	82.028.994,00	93.669.657,00	114,2	241.100.737,00	257,4
5.	Grad Novi Marof	89.325.157,00	87.668.878,00	98,2	85.623.689,00	97,7
6.	Grad Varaždin	482.033.747,00	962.974.717,00	199,8	935.605.333,00	97,2
7.	Grad Varaždinske Toplice	29.309.422,00	29.172.268,00	99,5	30.991.820,00	106,2
8.	Općina Bednja	21.326.450,00	21.609.700,00	101,3	21.973.761,00	101,7
9.	Općina Beretinec	11.191.536,00	11.132.664,00	99,5	11.738.955,00	105,5
10.	Općina Breznica	7.449.917,00	7.512.446,00	100,8	7.651.420,00	101,9
11.	Općina Breznički Hum	6.485.229,00	8.304.967,00	128,1	10.087.165,00	121,5
12.	Općina Cestica	47.831.286,00	49.977.600,00	104,5	50.360.540,00	100,8
13.	Općina Donja Voća	4.683.107,00	5.559.562,00	118,7	5.583.013,00	100,4
14.	Općina Gornji Kneginec	124.782.793,00	121.600.409,00	97,5	118.759.175,00	97,7
15.	Općina Jalžabet	44.983.591,00	52.837.231,00	117,5	57.929.510,00	109,6
16.	Općina Klenovnik	4.150.431,00	4.123.484,00	99,4	5.025.535,00	121,9
17.	Općina Ljubešćica	43.838.009,00	44.376.411,00	101,2	45.931.897,00	103,5
18.	Općina Mali Bukovec	9.220.563,00	12.219.682,00	132,5	12.620.265,00	103,3
19.	Općina Martijanec	13.963.411,00	12.945.847,00	92,7	13.949.537,00	107,8
20.	Općina Maruševac	15.150.922,00	15.828.563,00	104,5	17.669.906,00	111,6
21.	Općina Petrijanec	18.283.339,00	18.045.807,00	98,7	18.388.716,00	101,9
22.	Općina Sračinec	24.848.151,00	24.492.419,00	98,6	24.214.113,00	98,9
23.	Općina Sveti Đurđ	2.231.714,00	2.481.530,00	111,2	13.396.496,00	539,9
24.	Općina Sveti Ilija	12.565.735,00	12.535.906,00	99,8	15.004.368,00	119,7
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	54.915.288,00	55.142.394,00	100,4	54.591.256,00	99,0
26.	Općina Veliki Bukovec	8.063.303,00	7.931.449,00	98,4	9.183.575,00	115,8
27.	Općina Vidovec	12.113.892,00	11.891.428,00	98,2	12.302.635,00	103,5
28.	Općina Vinica	24.194.791,00	24.403.934,00	100,9	24.602.248,00	100,8
29.	Općina Visoko	7.112.038,00	8.537.642,00	120,0	8.504.207,00	99,6
	Ukupno	1.358.068.299,00	1.866.742.127,00	137,5	2.055.836.984,00	110,1

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Varaždinske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Varaždina sudjeluje s 45,5 %, Grada Ludbrega s 11,7 %, Općine Gornji Kneginec s 5,8 %, Grada Ivanca s 4,8 % i Grada Novog Marofa s 4,2 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 28,0 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Varaždinske županije za 2012. ostvareni su u iznosu 603.498.097,00 kn, za 2013. u iznosu 703.184.773,00 kn i za 2014. u iznosu 682.549.313,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 3,3 % za 2013. i 2,8 % 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 Varaždinske 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 Varaždinske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	1.357.500,00	43.580,00
2.	Zakup poslovnih prostora	5.980.761,00	6.422.643,00	6.394.143,00
3.	Prodaja stanova	806.186,00	505.117,00	801.406,00
4.	Najam stanova	592.851,00	600.056,00	542.035,00
5.	Prodaja zemljišta	4.163.034,00	12.912.920,00	9.468.082,00
6.	Zakup zemljišta	887.777,00	829.450,00	838.206,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	751.262,00	751.262,00	766.262,00
Ukupno		13.181.871,00	23.378.948,00	18.853.714,00

Lokalne jedinice Varaždinske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 10.197.077,00 kn u odnosu na 2012., a za 2014. manje za 4.525.234,00 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 Varaždinske 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 Varaždinske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina građevinskog zemljišta u m ²
		Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6
1.	Varaždinska županija	30	8 158	0	0	5 924
2.	Grad Ivanec	12	3 265	17	1 365	1 370 147
3.	Grad Lepoglava	10	5 125	2	94	122 277
4.	Grad Ludbreg	44	10 342	1	73	564 980
5.	Grad Novi Marof	37	5 538	2	127	547 208
6.	Grad Varaždin	152	22 840	364	18 420	-
7.	Grad Varaždinske Toplice	10	2 363	0	0	119 160
8.	Općina Bednja	9	1 134	0	0	72 754
9.	Općina Beretince	15	1 102	0	0	71 685
10.	Općina Breznica	4	394	0	0	8 298
11.	Općina Breznički Hum	5	747	0	0	8 970
12.	Općina Cestica	6	1 073	0	0	217 445
13.	Općina Donja Voća	2	135	0	0	3 296
14.	Općina Gornji Kneginec	27	3 575	0	0	827 806
15.	Općina Jalžabet	17	2 163	1	45	279 366
16.	Općina Klenovnik	2	195	0	0	2 787
17.	Općina Ljubešćica	5	713	0	0	15 587
18.	Općina Mali Bukovec	4	776	0	0	2 762
19.	Općina Martijanec	8	1 080	0	0	48 904
20.	Općina Maruševac	4	918	0	0	103 324
21.	Općina Petrijanec	7	995	0	0	74 649
22.	Općina Sračinec	14	2 010	0	0	73 928
23.	Općina Sveti Đurđ	21	4 600	0	0	302 498
24.	Općina Sveti Ilija	13	2 464	0	0	56 195
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	22	5 132	1	55	602 056
26.	Općina Veliki Bukovec	1	158	0	0	76 765
27.	Općina Vidovec	7	1 030	0	0	40 747
28.	Općina Vinica	16	2 377	9	584	1 308
29.	Općina Visoko	3	285	0	0	5 899
	Ukupno	507	90 687	397	20 763	5 626 725

Od ukupnog broja poslovnih prostora Varaždinska županija, Gradovi Varaždin, Ludbreg i Novi Marof te Općina Gornji Kneginec imaju 290 poslovnih prostora ili 57,2 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Županije, a Grad Varaždin ili 364 stana ili 91,7 % ukupnog broja stanova koje imaju lokalne jedinice na području Županije.

Grad Varaždin ne raspolaže podacima o površini zemljišta kojim bi trebao upravljati i raspolagati.

Općina Veliki Bukovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Veliki Bukovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 22,95 km², a obuhvaća tri naselja s 1 438 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.418.345,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 683.532,00 kn ili 5,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.183.575,00 kn i financijsku u iznosu 3.234.770,00 kn.

U tablici broj 71 podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Veliki Bukovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliki Bukovec
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)	745.016,00	773.431,00	773.430,00
2.	Građevinski objekti	6.700.540,00	6.554.590,00	7.710.640,00
3.	Imovina u pripremi	325.490,00	325.490,00	325.490,00
4.	Druga imovina	292.257,00	277.938,00	374.015,00
Ukupno		8.063.303,00	7.931.449,00	9.183.575,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliki Bukovec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 131.854,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. veća je za 1.252.126,00 kn ili 15,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.183.575,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,0 %, zemljište s 8,4 %, druga imovina s 4,1 % i imovina u pripremi s 3,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na idejni projekt za kanalizaciju na području Općine i tehničku dokumentaciju za izgradnju otvorenog kanala u Kapeli Podravskoj.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.263.703,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 4.800,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom u iznosu 6.400,00 kn (2013. u iznosu 1.600,00 kn i u 2014. u iznosu 4.800,00 kn).

U tablici broj 72 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Veliki Bukovec od 2012. do 2014.

Prema podacima Općine Veliki Bukovec na koncu 2014. Općina raspolaže s jednim poslovnim prostorom i 76 765 m² zemljišta.

Tablica broj 72

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Veliki Bukovec 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	1
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	158	158	158
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	76 765

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 Veliki Bukovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 773.430,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.710.640,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 816.522,00 kn ili 10,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Veliki Bukovec kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina.

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

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

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina nije dostavila zahtjev za darovanje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Veliki Bukovec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine 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 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 Veliki Bukovec, 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 Veliki Bukovec je od 2012. do 2014. nije davala u zakup, niti prodavala i kupovala zemljište, poslovne prostore i stanove.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Veliki Bukovec je na² koncu 2014.² upravljala i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 158 m² te 76 765 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 poslovnog prostora u iznosu 6.400,00 kn, koji se odnose na postavljanje bankomata. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi.

Općina Veliki Bukovec je koncem 2014. upravljala je i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 158 m², kojeg koristi Općina za svoje potrebe.

Općina je bez naknade povremeno davala na korištenje prostorije društvenih domova (tri doma) udrugama za skupštine i za prigodne programe. Korištenje je odobravano, a Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Koncem 2014. Općina Veliki Bukovec je raspolagala s 40 747 m² 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 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. Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Veliki Bukovec je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i zaposlenika na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.