



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD IVANEC

GRADONAČELNIK

KLASA: 041-01/15-01/01  
URBROJ: 2186/12-04/016-16/8

Ivanec, 25. veljače 2016.

Na temelju članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br.21/09, 12/13, 23/13- pročišćeni tekst), Gradonačelnik grada Ivanca donosi

### ZAKLJUČAK

Izvešće Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Varaždin o obavljenoj reviziji, Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije dostavlja se Gradskom vijeću na razmatranje.







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Varaždin  
KLASA: 041-01/15-10/23  
URBROJ: 613-07-16-65

---

Varaždin, 12. siječnja 2016.

GRAD IVANEC  
n/p Milorad Batinić, gradonačelnik

Predmet: Dostava Izvješća o  
obavljenoj reviziji

U skladu s odredbom članka 14. stavka 4. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), u prilogu se dostavlja dio Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Varaždinske županije, koji se odnosi na Grad Ivanec.



PROČELNIK PODRUČNOG UREDA

sc. Ivan Bek

Prilog: kao u dopisu



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.



## SADRŽAJ

	stranica
PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Varaždinska županija	10
Grad Ivanec	20



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 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 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 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 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
	<b>Ukupno</b>	<b>1.358.068.299,00</b>	<b>1.866.742.127,00</b>	<b>2.055.836.984,00</b>



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 Beretince	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 Knežinec	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
	<b>Ukupno</b>	<b>1.358.068.299,00</b>	<b>1.866.742.127,00</b>	<b>137,5</b>	<b>2.055.836.984,00</b>	<b>110,1</b>

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 Knežinec 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 <sup>2</sup>
		Broj	Površina u m <sup>2</sup>	Broj	Površina u m <sup>2</sup>	
	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.

## Grad Ivanec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ivanec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 96,11 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 29 naselja s 13 758 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstan je 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 134.639.359,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 45.823.323,00 kn ili 51,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 98.181.298,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 36.458.061,00 kn.

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

Tablica broj 7

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

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.368.061,00	9.383.168,00	52.525.145,00
2.	Građevinski objekti	35.698.344,00	34.209.073,00	38.926.278,00
3.	Imovina u pripremi	7.949.088,00	10.489.705,00	6.130.917,00
4.	Druga imovina	1.132.485,00	883.067,00	598.958,00
	<b>Ukupno</b>	<b>54.147.978,00</b>	<b>54.965.013,000</b>	<b>98.181.298,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ivanca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 817.035,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. veća je za 43.216.285,00 kn ili 78,6 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine u 2014. u najvećoj mjeri odnosi se na evidentiranje nerazvrstanih cesta u poslovnim knjigama.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 98.181.298,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 53,5 %, građevinski objekti s 39,7 %, imovina u pripremi s 6,2 %, a druga imovina s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi odnosi se na građevinske i infrastrukturne objekte koji se grade ili obnavljaju, a još nisu završeni ili su djelomično završeni.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 25.374.462,00 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 641.155,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	43.580,00
2.	Prodaje stanova	0,00	1.151,00	40.551,00
3.	Najam stanova	26.108,00	17.387,00	5.787,00
4.	Prodaja zemljišta	6.288,00	459.426,00	551.237,00
	Ukupno	32.396,00	477.964,00	641.155,00

Grad Ivanec je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.151.515,00 kn.

Prema podacima Grada Ivanca, na koncu 2014. Grad raspolaže s dvanaest poslovnih prostora, 17 stanova te 1 370 147 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 9

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	12
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 331	3 331	3 265
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	17	17	17
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 365	1 365	1 365
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	583 492	587 452	1 370 147

Tijekom promatranog razdoblja Grad Ivanec je prodavao poslovni prostor, zemljište i stanove te kupovao zemljište, naslijedio nekretnine (ošasna imovina), dobio zemljište darovanjem i mijenjao zemljište.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Ivanca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 52.525.145,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 38.926.278,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata (stanovi i zgrade) se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 9.279.511,00 kn ili 23,8 %.

Početkom 2012. u poslovnim knjigama iskazana je površina zemljišta 583 471 m<sup>2</sup>, do konca 2014. nabavljeno je (kupnja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje i drugo) 849 199 m<sup>2</sup>, otuđeno je (prodaja, darovanje, zamjena) 62 523 m<sup>2</sup> te je površina zemljišta na koncu 2014. iskazana 1 370 147 m<sup>2</sup> u vrijednosti 52.525.145,00 kn. Povećanje vrijednosti dugotrajne imovine i površine zemljišta u najvećoj mjeri se odnosi na površine i vrijednosti koje se odnose na procjenu i evidentiranje nerazvrstanih cesta u poslovnim knjigama te nabavu zemljišta za radove na proširenju kolnika i obnovi državne ceste (D 35) u sklopu programa Betterment, od Vidovca do Lepoglave. Građani su darovali Gradu zemljište u 2012. u vrijednosti 2.792,00 kn za izgradnju cesta, a u 2014. za formiranje športsko rekreacijske zone u vrijednosti 120.600,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Ivanca kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ivanec te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Grad ima u poslovnim knjigama evidentiranu ošasnu imovinu (imovina koja postaje vlasništvo jedinice lokalne samouprave kada se u ostavinskom postupku utvrdi da ostavitelj nema nasljednika).

U poslovnim knjigama evidentirana je imovina za koju Grad posjeduje pravovaljanu dokumentaciju za evidentiranje u analitičku evidenciju i glavnu knjigu.

Za procjenu nekretnine, koja je dobivena na korištenja od Ureda za upravljanje državnom imovinom, angažiran je ovlašteni procjenitelj, a nakon izrade procjene će se izvršiti evidentiranje u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nije evidentiran suvlasnički dio odmarališta Varaždin u Selcu. U vrijeme provedbe odluke o sukcesiji u gruntovnim knjigama nadležnog Općinskog suda nije bilo moguće upisati bez vođenja pojedinačnog ispravnog postupka. Upisana je u katastarske ali ne i gruntovne evidencije 1994.



Zatraženo je očitovanje upravitelja zgrade o vremenu izrade etažnog elaborata i provedbe istog te će Grad Ivanec pokrenuti postupak za provedbu odluke o sukcesiji u djelu odmarališta Selce, kako bi u zemljišne knjige upisao pripadajući dio.

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

Procjena vrijednosti imovine radila se tijekom 2014. godine za zemljišta koja su do tada bila neevidentirana u knjigovodstvenoj evidenciji, odnosno dio se nalazio u izvanbilančnoj evidenciji bez vrijednosti, a odnosio se na provedene upise nerazvrstanih cesta u zemljišnim knjigama, te dio iz 2014. godine temeljem rješenja suda. Na temelju Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske Gradonačelnik je imenovao interno povjerenstvo, koje se prilikom procjene zemljišta vodilo internom procjenom na temelju aproksimativne usporedne metode. Procjenom zemljišta je obuhvaćeno 782 997 m<sup>2</sup>, a procijenjena vrijednost iznosi 44.054.884,00 kuna. Troškova procjene nije bilo. Sastavljene su liste za pojedinačna zemljišta za koje se radila interna procjena, te se obavilo evidentiranje u analitičkoj evidenciji i glavnoj knjizi u 2014.

Ustrojen je Registar nerazvrstanih cesta koji je sastavni dio Odluke o nerazvrstanim cestama, a Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti vodi evidenciju vlasništva nad nerazvrstanim cestama-javno dobro u općoj uporabi-nerazvrstana cesta (evidencija se redovito ažurira za sve katastarske općine). Također je ustrojen Registar ostalih nekretnina sa vlasničkim i posjedovnim stanjem za sve nekretnine koje su upisane u posjedovni list ili vlasnički list s oznakom i površinom, Registar stanova sa popisom ugovora o najmu stanova i statusu ugovora, odnosno stana te Registar ostalih objekata u vlasništvu grada sa statusom objekta. U tijeku je izrada jedinstvenog registra imovine te se traže rješenja u informacijskom sustavu da bi se registar imovine povezao s knjigovodstvenim evidencijama i programima za praćenje upravljanja imovinom.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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).

Pojedine nekretnine još nisu upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada. Kod Općinskog suda vode se pojedini postupci uređenja zemljišnih knjiga te se planiraju provoditi postupci spajanja čestica na nerazvrstanim cestama kroz geodetske elaborate evidentiranja, kada se za te postupke osiguraju proračunska sredstva.

Za većinu nekretnina podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni, osim za sedam nekretnina za koje su u tijeku postupci sređivanja podataka u katastru i zemljišnim knjigama.

U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama, u skladu sa zakonima i drugim propisima.

Grad Ivanec koristi jednu nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju ugovora o dodjeli nekretnine na korištenje, na adresi Ivanec, Lj. Gaja 11, u naravi poslovni prostori u roh bau izvedbi, sveukupne površine 421,25 m<sup>2</sup>, na kč.br. 522/3 k.o. Ivanec, a koji se trenutno koristi za čuvanje muzejske građe budućeg Muzeja planinarstva Ivanec. Na natječaj Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom na projekt 200 Grad Ivanec prijavio je interes za raspolaganje državnim nekretninama: kč.br. 9921/1 i 9921/2 k.o. Ivanec u svrhu izgradnje trim staze Jezera i treće etaže na kč.br. 469 k.o. Ivanec.

Ustavnom sudu Republike Hrvatske podnijeta je ustavna tužba protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 14. rujna 2010., kojom je Gradu Ivancu odbijena žalba za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini kč.br. 839/2 k.o. Ivanec, protiv tuženika IMA d.d. u stečaju Ivanec, kao pravnog sljednika OOUR Ravna Gora Lepoglava.

Na nekretninama koje je Grad Ivanec stekao nasljedstvom (ošasna imovina) upisana je hipoteka u korist banke za dug 6.000 EUR (prije nasljeđivanja).

Za manji dio imovine koji nije evidentiran u poslovnim knjigama, Državni ured za reviziju predlaže provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama te obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi trebalo upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti ustroja i vođenja registra imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom bi utvrdio srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom.

Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom nije donesen, a u tijeku je pronalaženje rješenja u informacijskom sustavu temeljem kojeg će se izrađivati godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom te izvještaji o ostvarenju.

Grad Ivanec je od 2012. do 2014. davao stanove u najam te prodavao stanove, poslovni prostor i građevinsko zemljište, kupovao građevinsko zemljište te koristio jedan poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju ugovora o dodjeli nekretnine na korištenje.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđeno je Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca i Odlukom o davanju na korištenje i u zakup javnih površina i dijelova neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje privremenih objekata, a koje su objavljene u Službenom vjesniku Varaždinske županije. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca uređena je nadležnost i način postupanja tijela Grada u stjecanju, otuđenju i terećenju nekretnina, načinu otuđenja i provođenju postupka otuđenja nekretnina, posebnim uvjetima prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada, provođenju postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina, te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Programom razvoja Zone malog poduzetništva Grada Ivanca su regulirane obveze poduzetnika u Zoni koji su s Gradom zaključivali ugovor o komunalnom opremanju te utvrđivali uvjete.

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

Odlukom o postupku zaključivanja i izvršavanja Ugovora propisan je načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Akti o upravljanju i raspolaganju imovinom, koje donosi Gradsko vijeće, objavljuju se u službenom glasilu Varaždinske županije i mrežnim stranicama Grada, a akti Gradonačelnika javno se objavljuju na službenim mrežnim stranicama Grada Ivanca, te na oglasnoj ploči Grada Ivanca.

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. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Grad navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan).

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.



## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Ivanec je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 12 poslovnih prostora površine 3 265,4 m<sup>2</sup>, 17 stanova površine 1 365,55 m<sup>2</sup> i 1 370 147 m<sup>2</sup> zemljišta. Nekretnine (poslovni prostori, stanovi, zemljišta) su klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni) u Registrima. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 43.580,00 kn, prodaje stanova u iznosu 41.702,00 kn, najma stanova 49.282,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.016.951,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 607.175,00 kn.

Grad Ivanec je koncem 2014. imao 12 poslovnih prostora ukupne površine 3 265,40 m<sup>2</sup>. Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi sedam prostora površine 2 434,70 m<sup>2</sup>, dva prostora površine 306,00 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnik Grada i trgovačko društvo u suvlasništvu, a tri prostora površine 524,70 m<sup>2</sup> udruge. Poslovni prostori trgovačkom društvu u suvlasništvu Grada i proračunskom korisniku Grada dani su na korištenje na temelju zaključka gradonačelnika iz 2009. i 2013. i zaključenih ugovora o zakupu, kojim su ugovorena međusobna prava i obveze, bez ugovorene zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

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

Odlukom o raspolaganju nekretninama utvrđen je način raspolaganja sa šest društvenih domova ukupne površine 1 669,70 m<sup>2</sup>. Za korištenje prostorija društvenih domova plaća se naknada čiju visinu svojom odlukom određuje Vijeće Mjesnog odbora uz suglasnost Gradonačelnika, a sredstva prikupljena zakupom prostora uplaćuju se u proračun Grada te se koriste za potrebe održavanja odnosno funkcioniranja odnosno nekretnine.

Na koncu 2014. u poslovnim knjigama je evidentirano 17 stanova površine 1 365,55 m<sup>2</sup> od čega su tri stana ukupne površine 215 m<sup>2</sup> prodana koncem 2014., ali se vlasništvo nad njima stječe po otplati ukupne kupoprodajne cijene (ugovoreno je obročno plaćanje) te će se brisati iz vlasničkog lista Grada Ivanca i analitičkih evidencija nakon isplate kupoprodajne cijene.

Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca. Šest stanova površine 697 m<sup>2</sup> nisu u uporabi jer se nalaze u ruševnoj zgradi (neuvjetni stanovi) te kuća u Vitešincu površine 46 m<sup>2</sup>, jedna stan površine 55 m<sup>2</sup> koristi zaštićeni najmoprimac, a šest stanova površine 352 m<sup>2</sup> je dano u najam po tržišnim uvjetima.

U studenom 2013. prodana je poslovna zgrada površine 65,60 m<sup>2</sup> i gospodarsko dvorište površine 5 782 m<sup>2</sup> za 506.140,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca. Prihodi su ostvareni u 2013. u iznosu 250.614,00 kn (zemljište) te 2014. u iznosu 255.526,00 kn (od čega se 43.578,00 kn odnosi na objekt, a 211.946,00 kn na zemljište).

Na temelju prijedloga Upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti te zaključka gradonačelnika, Gradsko vijeće je u ožujku 2014. raspisalo natječaj za prodaju četiri nekretnine. Nekretnine su u vlasništvu Grada, a nisu predviđene u svrhu korištenja kao zgrade i poslovni prostori za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada. Na temelju provedenog javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodana je jedna nekretnina (zemljište) ukupne površine 3 248 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u svibnju 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 268.387,00 kn.

Grad Ivanec je od 2012. do 2014. kupio građevinsko zemljište ukupne površine 27 851 m<sup>2</sup> u vrijednosti 607.175,00 kn. U 2012. zaključeno je 14 ugovora za ukupnu površinu 3 559 m<sup>2</sup> u vrijednosti 42.864,00 kn (za izgradnju ulice, putova, autobusnog stajališta i industrijske zone). U 2013. zaključeno je 18 ugovora za ukupnu površinu 1 330 m<sup>2</sup> u vrijednosti 71.348,00 kn (za izgradnju prometnice u poslovnoj zoni, rekonstrukciju ulice i cestovni pojas). U 2014. zaključena su 43 ugovora za ukupnu površinu 22 962 m<sup>2</sup> u vrijednosti 492.963,00 kn (za proširenje gradskog groblja, izgradnju prometnica, za sportsku zonu Lančić, izgradnju parkirališta, igrališta u Vuglovcu i Lukavcu). Kupoprodajna cijena ugovarana je ovisno o lokaciji, površini, kulturi zemljišta i namjeni od 2,00 kn do 111,77 kn. Kupnja zemljišta obavljena je u skladu s Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca.

Koncem 2014. Grad Ivanec je raspolagao sa 1 370 147 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se na izgrađeno građevinsko zemljište odnosi 1 260 658 m<sup>2</sup> (ceste, putovi, nogostupi, stajališta, okretišta, igrališta, groblja, parkirališta, društvena infrastruktura), a na neizgrađeno građevinsko zemljište 109 489 m<sup>2</sup> koje je namijenjeno za izgradnju komunalne i društvene infrastrukture (ceste, zone sporta i rekreacije, dječja i malonogometna igrališta, društveni domovi, groblje). Grad je 2014. obavio upis nerazvrstanih cesta u površini od 742 667 m<sup>2</sup> i kupio je zemljište površine 22 962 m<sup>2</sup>.

Koncem 2014. vrijednost imovine u pripremi iskazana je u iznosu 6.130.917,00 kn, a u okviru navedene imovine evidentirani su poslovni objekti, ceste i drugi građevinski objekti u pripremi čija izgradnja je započela od 2003. do 2014.

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.

Također, 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. Državni ured za reviziju predlaže, u skladu s financijskim mogućnostima, poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile, u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.

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

Na koncu 2014. Grad Ivanec je imao 23 zaposlenika (17 u upravnim odjelima, dužnosnika, četvero na javnim radovima i zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dvoje zaposlenika dio radnog vremena), 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.

## OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Ivanca. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, je li upravljanje nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Revizijom je utvrđeno da je Grad Ivanec ustrojio potrebne evidencije nekretnina i druge imovine. Kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju imovine u poslovne knjige. Najveći dio nekretnina upisan je u zemljišnim knjigama i katastru kao njegovo vlasništvo i unesen u Registar nekretnina te je stvorena baza za evidentiranje nekretnina u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju je na temelju utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije i kriterije za ocjenu učinkovitosti ocijenio da je upravljanje i raspolaganje nekretninama učinkovito.

## OČITOVANJE GRADA IVANCA

*Grad Ivanec je prihvatio preporuke Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da će i dalje nastaviti s aktivnostima evidencije i utvrđivanju stanja imovine kojom Grad upravlja i raspolaze ili bi trebao upravljati i raspolagati, u skladu sa zakonima i drugim propisima. Također, nastojat će osigurati dostatna financijska sredstva za uvođenje informatičke podrške upravljanja imovinom i vodit će brigu oko osiguranja sredstava da se započete investicije koje se vode kao imovina u pripremi, stave u funkciju, odnosno upotrebu.*

Prema odredbi članka 14. stavka 5. Zakona o Državnom uredu za reviziju, na ovo izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku osam dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Varaždin, Kratka 2, 42 000 Varaždin.

#### OVLAŠTENE DRŽAVNE REVIZORICE:

Đurđa Labaš, dipl. oec., v.r.

mr. sc. Jelena Oršolić, dipl. oec., v.r.

Ljiljana Slivar, dipl. oec., v.r.

