



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
Grad Lepoglava	31
Grad Ludbreg	42



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 članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području 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 pripremnih radnji za obavljanje revizije učinkovitosti proučeni su i analizirani zakoni i drugi propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama i financijska izvješća lokalnih jedinica. Osim toga, korišteni su i podaci iz izvješća o ranije obavljenoj financijskoj reviziji lokalnih jedinica.

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

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

## KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

## UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica 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 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 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 <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 Beretincec	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 Ludbreg

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ludbreg kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 68,3 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 13 naselja s 8 478 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 288.287.553,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 147.102.182,300 kn ili 104,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 241.100.737,00 kn i financijsku u iznosu 47.186.816,00 kn.

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

Tablica broj 13

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ludbrega 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)	25.665.390,00	36.392.261,00	181.449.746,00
2.	Građevinski objekti	53.230.988,00	53.898.847,00	55.756.484,00
3.	Imovina u pripremi	2.251.014,00	2.251.014,00	2.251.014,00
4.	Druga imovina	881.602,00	1.127.535,00	1.643.493,00
	Ukupno	82.028.994,00	93.669.657,00	241.100.737,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ludbrega koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 11.640.663,00 kn ili 14,2 %, a koncem 2014. veća je za 147.431.080,00 kn ili 157,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 241.100.737,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 75,3 %, građevinski objekti s 23,1 %, imovina u pripremi s 0,9 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Grada i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na društveni dom u Selniku, Pil Svetog Trojstva i društveni dom u Vinogradima Ludbreškim, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 21.958.459,00 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 352.485,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Ludbrega 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	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	340.552,00	298.352,00	327.579,00
3.	Najam stanova	560,00	0,00	2.342,00
4.	Prodaja zemljišta	96.881,00	21.524,00	22.564,00
	Ukupno	437.993,00	1.677.376,00	352.485,00

Grad Ludbreg je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.467.854,00 kn.

Prema podacima Grad Ludbrega, na koncu 2014. Grad raspolaže s 44 poslovna prostora, jednim stanom te 564 980 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Ludbrega 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	45	44	44
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	10 342	10 342	10 342
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	73	73	73
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	541 476	541 869	564 980

Grad Ludbreg je u 2013. prodao jedan poslovni prostor.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Ludbrega na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 181.449.746,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 55.756.484,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 44.016.720,00 kn ili 78,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Ludbrega kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ludbreg te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama evidentirane su sve nerazvrstane ceste, osim za dvije katastarske općine gdje katastar i zemljišne knjige vode različite brojeve čestica te je u zemljišnim knjigama otežana identifikacija pojedine katastarske čestice. Upis takvih čestica kao vlasništvo Grada je moguće jedino na način da se za svaku pojedinu cestu izvrši geodetska snimka izvedenog stanja i da se na temelju snimke pokrene sudski ispravni postupak. Grad procjenjuje da je od ukupne imovine više od 95,0 % čestica upisano u zemljišnim knjigama.

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

Grad Ludbreg je ustrojio registar imovine koji sadrži broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva te vrijednost imovine.

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 kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio zahtjev za darovanje zgrade suda (prvog kata) u listopadu 2012., a stana (za poslovni prostor) i bakine hiže (izložbeni prostor i turistička atrakcija prikaza etno kuće i baštine s početka 20. stoljeća) u listopadu 2014. Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Grad zaključili su ugovor o dodjeli nekretnina na korištenje na razdoblje od listopada 2013. do listopada 2016. prema kojem će se zgrada suda koristiti za potrebe obavljanja djelatnosti Gradske knjižnice i čitaonice, Pučkog otvorenog učilišta i osnovne glazbene škole. Odgovor navedenog ureda na ostale zahtjeve nije zaprimljen. Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio ponovni zahtjev za darovanje zgrade suda u veljači 2014. te navodi da darovanjem predmetne nekretnine za potrebe obavljanja djelatnosti Gradske knjižnice i čitaonice, Pučkog otvorenog učilišta i osnovne glazbene škole bi se ostvario projekt od općeg javnog interesa s obzirom da na području Grada ne postoji drugi adekvatni prostor za njihov smještaj. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na dio nekretninama koje su u vlasništvu Grada su upisane hipoteke i vode se sudski sporovi za nekretnine. Jedan spor iz 2008. za uknjižbu suvlasničkog prava, dva spora iz 2009. radi smetanja posjeda, spor iz 2010. radi smetanja posjeda te spor iz 2012. za povrat zemljišta. Ošasna imovina nije vrijednosno značajna.

Državni ured za reviziju predlaže, za manji dio imovine koji nije evidentiran u poslovnim knjigama, poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 Grada Ludbrega, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Ludbrega odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području grada Ludbrega, Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33 kojom se uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u navedenoj zgradi.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Ludbrega su utvrđeni uvjeti zakupa poslovnog prostora, postupak zasnivanja zakupa, ugovor o zakupu i prestanak zakupa. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega je uređen postupak, uvjeti i mjerila za prodaju i zamjenu nekretnina, zasnivanje prava zaloge, služnosti i građenja na nekretninama, osnivanje i prestanak svojstva javnog dobra na nekretninama te preuzimanje nekretnina, najam stanova, zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta radi poljoprivredne obrade, zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska i davanje javne površine na privremeno korištenje. Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, opći propisi obveznog prava te drugi propisi.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33 se uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u zgradi te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika. Prema Odluci poslovni prostori prvenstveno će se koristiti za rad političkih stranaka koje djeluju samostalno ili kao ustrojstveni ili organizacijski oblici političkih stranaka na području Grada i za rad nezavisnih lista koje imaju vijećnike u gradskom vijeću.

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



Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Ludbrega, 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, 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 Ludbreg je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 44 poslovna prostora površine 10 342 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 73 m<sup>2</sup> i 564 980 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora 1.357.500,00 kn, zakupa poslovnog prostora 966.483,00 kn, najma stanova u iznosu 2.902,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 140.969,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 805.022,00 kn.

Grad Ludbreg je u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odredbama Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada, prodao nekretninu (odmaralište) ukupne površine 393 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u listopadu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.357.500,00 kn.

Grad Ludbreg je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 44 poslovna prostora ukupne površine 10 342 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 632 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 324 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Grada na temelju zaključenog ugovora, bez ugovorene zakupnine, jedan poslovni prostor površine 505 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada bez zaključenog sporazuma, jedan poslovni prostor površine 600 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave (ugovor o naknadi zajedničkih izdataka nastalih korištenjem poslovnog prostora u poslovnoj zgradi u Ludbregu, Trg Svetog Trojstva 14), a jedan poslovni prostor površine 4 651 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik državnog proračuna na temelju zaključenog ugovora bez ugovorene zakupnine, šest poslovnih prostora površine 116 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine (7,00 kn/m<sup>2</sup>) na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33, 18 poslovnih prostora površine 2 148 m<sup>2</sup> koriste udruge (pet poslovnih prostora površine 1 458 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine), devet poslovnih prostora površine 1 261 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 104 m<sup>2</sup> je prazno.

Poslovni prostor površine 505 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada (Dječji vrtić) bez zaključenog sporazuma o uvjetima korištenja. Režijske troškove plaća korisnik poslovnog prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora na području grada Ludbrega, Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u ulici Petra Zrinskog broj 33, dano je u 2013. i ranijih godina putem javnog natječaja u zakup devet poslovnih prostora površine 1 261 m<sup>2</sup>, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 20.102,00 kn.

Udruge koriste 18 poslovnih prostora površine 2 148 m<sup>2</sup> od čega pet poslovnih prostora površine 1 458 m<sup>2</sup> bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Grad je bez naknade povremeno davao na korištenje prostorije društvenih domova (14 domova), vatrogasnoj zajednici. Korištenje je odobravano, a Grad nije donio posebnu odluku kojom bi uredio uvjete i način korištenja društvenih domova.

Od 2012. do konca 2014. je prodao devet građevinskih zemljišta ukupne površine 2 505 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada i u skladu s Rješenjem o ukidanju svojstva javnog dobra. Navedeno Rješenje je doneseno povodom pojedinačnih zahtjeva mještana za sređivanje imovinsko-pravnih odnosa, kojim je gradonačelnik ovlašten na zaključivanje ugovora o prodaji sa svim osobama koji posjeduju, koriste ili imaju sagrađene objekte na javnom dobru odnosno u vlasništvu Grada. Ugovori o kupoprodaji su zaključeni 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 76.162,00 kn uz procjenu ovlaštenoga procjenitelja. U navedenom razdoblju Grad je kupio šest građevinskih zemljišta ukupne površine 8 366 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 805.022,00 kn uz procjenu ovlaštenoga procjenitelja. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je u gospodarskoj zoni, za proširenje groblja te za potrebe izgradnje srednje škole.

Koncem 2014. Grad Ludbreg je raspolagao s 564 980 m<sup>2</sup> zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje sporazuma o uvjetima korištenja poslovnog prostora s proračunskim korisnikom.

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

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

Na koncu 2014. Grad Ludbreg je imao 28 zaposlenih (19 u upravnom odjelu, dužnosnika i osam zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Poslove upravljanju i raspolaganju imovinom obavljaju tri zaposlenika, a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti voditelja odsjeka za prostorno uređenje, komunalne poslove i urbanizam i savjetnika za imovinsko pravna pitanja.

## **OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Ludbrega. 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 Ludbreg 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. Grad je nekretninama upravljao pažnjom dobrog gospodara uz primjenu uvjeta i kriterija propisanih internim aktima.

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 LUDBREGA**

*Grad Ludbreg je prihvatio preporuke Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da će nakon izrade registra imovine programski povezati analitičku evidenciju dugotrajne imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te drugim potrebnim podacima, da će poduzeti sve aktivnosti potrebne za donošenje strategije, razmotrit će prijedlog za donošenje internih akata, zaključit će ugovore o zakupu poslovnih prostora s proračunskim korisnicima te će poduzeti dodatne aktivnosti stavljanja svih nekretnina u funkciju prema utvrđenoj namjeni za pojedine vrste nekretnina.*

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.