



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Dubrovnik, siječanj 2016.

# SADRŽAJ

stranica

---

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Dubrovačko-neretvanska županija	9
Grad Dubrovnik	17
Grad Korčula	32
Grad Metković	42
Grad Opuzen	51
Grad Ploče	59
Općina Blato	69
Općina Dubrovačko primorje	78
Općina Janjina	86
Općina Konavle	93
Općina Kula Norinska	102
Općina Lastovo	109
Općina Lumbarda	118
Općina Mljet	126
Općina Orebić	134
Općina Pojezerje	142
Općina Slivno	149
Općina Smokvica	156
Općina Ston	163
Općina Trpanj	171
Općina Vela Luka	178
Općina Zažablje	187
Općina Župa dubrovačka	193



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

KLASA: 041-01/15-10/8  
URBROJ: 613-21-16-74

Dubrovnik, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU DUBROVAČKO-NERETVANSKE 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 Dubrovačko-neretvanske županije.

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

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

## **PREDMET I CILJEVI REVIZIJE**

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

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine 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, pet gradova i 13 općina) Dubrovačko-neretvanske 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 pravila, procedura i drugih internih akata
- provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima i analizirani su podaci prikupljeni putem upitnika
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama te pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

## KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

## UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Za obavljanje poslova i djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 19/13 - pročišćeni tekst), lokalne jedinice osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima) upravlja 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 se ostvaruje 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 na području Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.331.837.537,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 582.214.069,00 kn ili 6,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.078.682.386,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.253.155.151,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.624.184.234,00	6.674.130.424,00	6.743.749.765,00
2.	Građevinski objekti	1.652.716.080,00	1.764.522.199,00	2.152.968.798,00
3.	Imovina u pripremi	73.894.383,00	67.626.964,00	102.338.709,00
4.	Druga imovina	75.301.537,00	74.504.845,00	79.625.114,00
	Ukupno	8.426.096.234,00	8.580.784.432,00	9.078.682.386,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 154.688.198,00 kn ili 1,8 %, a koncem 2014. je veća za 497.897.954,00 kn ili 5,8 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., zemljište sudjeluje sa 74,3 %, građevinski objekti s 23,7 %, nefinancijska imovina u pripremi s 1,1 % i druga imovina s 0,9 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na uredske i poslovne prostore, stanove, kulturno povijesne i druge spomenike, ceste, javnu rasvjetu i športske objekte. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Dubrovnika u iznosu 32.191.289,00 kn, a odnosi se na izgradnju i rekonstrukciju cesta na gradskom raskrižju, na izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju i izgradnju poslovnih, stambenih i komunalnih objekata te za rekonstrukciju i izgradnju športsko rekreacijskih objekata. U okviru druge imovine, najvećim dijelom je iskazana vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstva te nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Dubrovačko-neretvanske 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.	Dubrovačko-neretvanska županija	13.571.682,00	151.150.034,00	1.113,7	152.906.763,00	101,2
2.	Grad Dubrovnik	5.255.392.940,00	5.242.582.574,00	99,8	5.629.814.209,00	107,4
3.	Grad Korčula	144.360.800,00	148.115.352,00	102,6	160.567.299,00	108,4
4.	Grad Metković	44.988.894,00	46.896.598,00	104,2	51.442.511,00	109,7
5.	Grad Opuzen	73.649.063,00	72.042.755,00	97,8	74.461.170,00	103,4
6.	Grad Ploče	59.341.752,00	60.581.660,00	103,4	65.345.175,00	107,9
7.	Općina Blato	57.210.067,00	63.564.787,00	111,1	68.021.244,00	107,0
8.	Općina Dubrovačko primorje	1.522.228.335,00	1.518.366.107,00	99,7	1.525.082.521,00	100,4
9.	Općina Janjina	10.493.264,00	10.463.967,00	99,7	10.490.414,00	100,3
10.	Općina Konavle	134.575.906,00	141.686.049,00	105,3	192.619.331,00	136,0
11.	Općina Kula Norinska	4.633.511,00	4.079.608,00	88,0	3.870.495,00	94,9
12.	Općina Lastovo	18.521.719,00	18.031.546,00	87,3	17.472.207,00	96,0
13.	Općina Lumbarda	4.225.818,00	4.037.085,00	94,7	3.931.469,00	64,0
14.	Općina Mljet	817.465.280,00	815.789.448,00	99,8	815.447.706,00	100,0
15.	Općina Orebić	41.454.668,00	41.586.149,00	100,3	42.819.575,00	103,0
16.	Općina Pojezerje	18.568.500,00	19.924.717,00	107,3	19.434.909,00	97,5
17.	Općina Slivno	13.317.260,00	13.535.781,00	101,6	12.820.845,00	94,7
18.	Općina Smokvica	17.028.462,00	21.955.600,00	128,9	23.245.017,00	105,9
19.	Općina Ston	14.744.209,00	14.774.653,00	100,2	16.701.462,00	113,0
20.	Općina Trpanj	6.459.530,00	6.900.440,00	106,8	7.699.913,00	111,6
21.	Općina Vela Luka	64.384.970,00	62.431.390,00	97,0	62.221.109,00	99,7
22.	Općina Zažablje	2.728.737,00	2.728.737,00	100,0	2.979.681,00	109,2
23.	Općina Župa dubrovačka	86.750.867,00	99.559.395,00	114,8	119.287.361,00	119,8
	Ukupno	8.426.096.234,00	8.580.784.432,00	101,8	9.078.682.386,00	105,8



U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Dubrovnika sudjeluje sa 62,0 %, Općine Dubrovačko primorje sa 16,8 %, Općine Mljet s 9,0 %, Općine Konavle s 2,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 10,1 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Dubrovačko-neretvanske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 741.761.439,00 kn, za 2013. u iznosu 799.688.028,00 kn i za 2014. u iznosu 894.369.717,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 8,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2012., za 2013. čine 7,7 %, a za 2014. čine 10,3 %.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	10.274.888,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	26.327.891,00	26.282.081,00	27.479.001,00
3.	Prodaja stanova	71.606,00	275.998,00	942.050,00
4.	Najam stanova	537.603,00	569.146,00	652.057,00
5.	Prodaja zemljišta	3.472.735,00	2.659.542,00	14.479.440,00
6.	Zakup zemljišta	921.266,00	1.080.502,00	1.188.048,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	22.657.152,00	30.460.618,00	47.466.766,00
	Ukupno	64.263.141,00	61.327.887,00	92.207.362,00

Lokalne jedinice Dubrovačko-neretvanske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 2.935.254,00 kn u odnosu 2012., a u 2014. više za 30.879.475,00 kn u odnosu na 2013. U strukturi navedenih prihoda vrijednosno najznačajniji su prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, koji za 2014. čini 51,5 %, a odnose se na prihode od upravljanja i raspolaganja objektima kulturno-povijesne baštine. U ukupno ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem svih lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na koncu 2014., Grad Dubrovnik sudjeluje s 85,4 %, Grad Korčula sa 6,8 %, a druge lokalne jedinice sudjeluju sa 7,8 %.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta u vlasništvu lokalnih jedinica na području Dubrovačko-neretvanske županije na dan 31. prosinca 2014., prema podacima lokalnih jedinica.

Tablica 4

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

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m <sup>2</sup>
		Broj	Površina u m <sup>2</sup>	Broj	Površina u m <sup>2</sup>	
	1	2	3	4	5	6
1.	Dubrovačko-neretvanska županija	7	1 901	3	162	28 937
2.	Grad Dubrovnik	269	46 258	276	13 971	4 699 545
3.	Grad Korčula	75	11 429	18	854	425 454
4.	Grad Metković	13	11 061	2	151	114 277
5.	Grad Opuzen	9	2 325	7	235	175 487
6.	Grad Ploče	15	1 453	8	323	3 923 599
7.	Općina Blato	24	2 727	1	51	68 304
8.	Općina Dubrovačko primorje	2	105	1	32	93 737
9.	Općina Janjina	6	520	2	105	-
10.	Općina Konavle	21	6 080	39	1 432	142 748
11.	Općina Kula Norinska	3	499	0	0	599 588
12.	Općina Lastovo	14	1 473	17	1 153	1 798
13.	Općina Lumbarda	22	2 252	0	0	14 120
14.	Općina Mljet	24	1 378	1	30	10 000
15.	Općina Orebić	29	2 862	6	619	-
16.	Općina Pojezerje	9	1 244	0	0	359 014
17.	Općina Slivno	10	1 420	0	0	1 683
18.	Općina Smokvica	10	1 119	0	0	38 002
19.	Općina Ston	5	764	14	468	-
20.	Općina Trpanj	4	1 075	1	70	-
21.	Općina Vela Luka	65	3 309	3	128	33 805
22.	Općina Zažablje	4	175	0	0	0
23.	Općina Župa dubrovačka	61	2 777	4	126	129 036
	Ukupno	701	104 206	403	19 910	10 859 134

Općine Janjina, Orebić, Ston i Trpanj ne raspolažu podacima o površini zemljišta kojom bi trebali upravljati i raspolagati.

## Grad Korčula

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Korčula kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Površina Grada je 112,31 km<sup>2</sup> i obuhvaća pet naselja s 5 663 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost ukupne imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 211.356.392,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. više za 10.454.751,00 kn ili 5,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 160.567.299,00 kn ili 76,0 % i financijsku imovinu u iznosu 50.789.093,00 kn ili 4,0 %.

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

Tablica broj 10

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Korčule 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)	21.761.639,00	21.811.909,00	21.811.909,00
2.	Građevinski objekti	111.069.442,00	114.591.084,00	128.127.939,00
3.	Imovina u pripremi	7.056.545,00	7.056.545,00	7.056.545,00
4.	Druga imovina	4.473.174,00	4.655.814,00	3.570.906,00
	Ukupno	144.360.800,00	148.115.352,00	160.567.299,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je za 3.754.552,00 kn ili 2,6 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. je veća za 12.451.947,00 kn ili 8,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 160.567.299,00 kn U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 79,8 %, zemljište s 13,6 %, imovina u pripremi s 4,4 % i druga imovina s 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te na nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u obnovu objekta kulturne baštine u staroj gradskoj jezgri koja je započela u ranijim godinama i do konca 2014. nije završena.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 35.590.757,00 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 te od korištenje objekata kulturno-povijesne baštine), ostvareni su u iznosu 6.231.481,00 kn, što čini 17,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 11 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Korčule za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.171.343,00	1.204.198,00	1.432.956,00
2.	Najam stanova	17.241,00	17.283,00	17.369,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	21.000,00	4.386.886,00
4.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima – objektima kulturne baštine	534.378,00	416.955,00	394.270,00
	Ukupno	1.722.962,00	1.659.436,00	6.231.481,00

Grad Korčula je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima, zemljištem u iznosu 9.613.879,00 kn. Navedeni prihodi u 2014. su viši za 4.572.045,00 kn ili 275,5 % u odnosu na 2013. Najveće povećanje prihoda je ostvareno od prodaje zemljišta za potrebe izgradnje trgovačkog centra i garaže. U strukturi prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima, zemljištem za 2014., vrijednosno najznačajniji su prihodi ostvareni od prodaje zemljišta koji sudjeluju sa 70,4 %. Potom slijede prihodi od zakupa poslovnih prostora s 23,0 %, od raspolaganja objektima kulturno-povijesne baštine sa 6,3 % te prihodi od najma stanova s 0,3 %.

U tablici broj 12 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Korčule.

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Korčule 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	74	74	75
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	6 647	6 647	11 429
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	21	21	18
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 016	1 016	854
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	425 067	425.103	425 454

## 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 Korčule koncem 2014., evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 21.811.909,00 kn i vrijednost građevinskih objekata u iznosu 128.127.939,00 kn.

U poslovnim knjigama na računu zemljište nije evidentirana vrijednost izgrađenog zemljišta u iznosu 50.539.913,00 kn, koje je raspoređeno i evidentirano na pripadajućim građevinskim objektima te je vrijednost zemljišta u financijskim izvještajima za 2014. iskazana u iznosu 21.811.909,00 kn, umjesto 72.351.822,00 kn, odnosno vrijednost građevinskih objekata je iskazana u iznosu 128.127.939,00 kn, umjesto 77.588.026,00 kn. Navedeno evidentiranje zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama nije u skladu s odredbom članka 4. Pravilnika o proračunskom knjigovodstvu i Računskom planu, prema kojoj su proračun i proračunski obveznici obvezni u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. U poslovnim knjigama su evidentirane čestice zemljišta (za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi) koje su pripale Gradu Korčuli prema Odluci Vlade Republike Hrvatske iz 1997., kojom je raspoređena imovina bivše Općine Korčula, te zemljište koje je kupljeno od ustrojavanja Grada Korčule kao jedinice lokalne samouprave. Prema evidencijama upravnog odjela nadležnog za upravljanje gradskom imovinom koncem 2014. površina zemljišta za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi je 425 453,53 m<sup>2</sup>, a procijenjena vrijednost iznosi 72.351.822,00 kn. Vrijednost je procijenjena internom procjenom navedenog upravnog odjela ovisno o položaju zemljišta, pri čemu su korišteni dostupni podaci o cijenama zemljišta iz Porezne uprave, dok za kupljena zemljišta vrijednost je evidentirana na temelju zaključenih kupoprodajnih ugovora.

Koncem 2014., u poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 128.127.939,00 kn, umjesto 77.588.026,00 kn, jer je u vrijednost građevinskih objekata uključena i vrijednost zemljišta pod objektima. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na ulaganja koja su obavljena od ustrojavanja Grada Korčule kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama građevinski objekti se vode po vrsti, količini i vrijednosti. Međutim, vrijednost pojedinih građevinskih objekata i objekata kulturno-povijesne baštine, cesta, sportskih objekata, javne rasvjete, groblja i javnih površina nije procijenjena i evidentirana u poslovnim knjigama. Također, vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Korčule, koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi, športskim klubovima i drugim proračunskim korisnicima, nisu evidentirane u poslovnim knjigama Grada. Ministarstvo financija je donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, čiji obveznici primjene su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojoj je na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja, potrebno ustrojiti analitičke evidencije i pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine sa svim podacima i informacijama propisanim Uredbom o Registru imovine (Narodne novine 55/11). Svi pojavni oblici imovine se moraju pojedinačno i zbirno iskazati vrijednosno.

Postupak procjene imovine koja do sada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama se provodi na tri načina i to: internom procjenom (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo), po ovlaštenom procjenitelju (u slučaju otuđenja ili zamjene) i u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (kada je procjena nemoguća kao što su objekti kulturno-povijesne baštine, neki infrastrukturni objekti i slično).

Poslovni prostori nisu klasificirani prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, ustanova, trgovačkih društava, za davanje u zakup). Na nekretninama u vlasništvu Grada nije upisana hipoteka. Podaci o nekretninama u evidencijama i poslovnim knjigama se u cijelosti ne podudaraju, a s obzirom da Upravni odjel za za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam i Upravni odjel za proračun i financije nisu međusobno elektronički povezani, usporedba podataka je otežana.

Također, za pojedine nekretnine (za dio čestica zemljišta za koje je Republika Hrvatska na temelju Zakona o šumama osporava vlasništvo Grada Korčule i za koje se vode sudski sporovi, te za poslovne zgrade – bivši zgrade mjesnih zajednica i domovi kulture) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi, za šest čestica zemljišta se vode upravni postupci na temelju tužbi fizičkih osoba vezano uz određivanje naknade za nekretnine izuzete iz posjeda privatnika, koji traju dulje od tri godine. Za dio građevinskih objekata (nerazvrstane ceste, sportski objekti) stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju nekretnina u poslovnim knjigama, započele su u ranijim godinama i provode se kontinuirano. Prema procjeni 80,0 % nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama. Podaci se stalno ažuriraju ovisno o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova. Grad nije donio plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Grad Korčula je 2013. podnio zahtjev Državnom uredu za upravljanje imovinom za dodjelu zgrade koja se nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Korčule na lokaciji između trajektnog pristaništa i brodogradilišta. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na koncu 2014. je obavljen godišnji popis imovine i obveza, kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nekretnina nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. U popisnim listama podaci o popisu nekretnina sadrže prirodne izraze, ali ne sadrže njihove pojedinačne vrijednosti niti zbirnu vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Popisom nisu obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada, odnosno nije popisano cjelokupno zemljište, poslovni prostori, objekti kulturno-povijesne baštine, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, groblja te sportski objekti. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad je ustrojio pomoćne evidencije nekretnina, koje za zemljište, uredske i poslovne objekte, objekte kulturno-povijesne baštine i stanove vodi Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam. Grad nije opremljen programom za praćenje upravljanja imovinom, s tim da se evidencije vode u elektroničkom obliku i sadrže podatke o vlasništvu (broj zemljišno knjižne čestice, broj zemljišnoknjižnog uloška, naziv katastarske općine, površina zemljišta ili objekta, vrsta imovine, lokacija, vlasništvo, status aktivnosti, podaci o teretima), o posjedu (broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površina iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana, adresa).

Evidencijama nisu obuhvaćene svi podaci i informacije propisane odredbom članka 16. Uredbe o registru državne imovine (prostorno - planska namjena nekretnine, korisnik nekretnine i pravna osnova korištenja, vrijednost nekretnine, podatak o sudskim sporovima).

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Korčula upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama na propisan način evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Također, predlaže se vrijednost ulaganja na građevinskim objektima u vlasništvu Grada Korčule koji su dani na korištenje ustanovama u kulturi, sportskim klubovima i drugim pravnim osobama, evidentirati u poslovnim knjigama Grada. Nadalje, predlaže se poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Popis imovine i obveza obavljati na propisan način, odnosno u popisnim listama unijeti podatke o pojedinačnoj vrijednosti kao i zbirne vrijednost po svim pojavnim oblicima nekretnina. Predlaže se voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Korčula raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također, predlaže se informatičko povezivanje registra imovine s evidencijama u upravnim odjelima i poslovnim knjigama. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, za procjenu vrijednosti i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno uređuju 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 lokalne jedinice; 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 Korčula nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kao ni godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Korčula je donio i objavio u službenom glasilu interne akte kojim je djelomično uredio način raspolaganja i upravljanja pojedinim oblicima nekretnina. U 2001. je donesena Odluka o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Korčule, a 2014. je donesena nova Odluka o davanju stanova u najam. U 2003. je donesena Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, te dvije Odluke o određivanju početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Korčule koji se daje u zakup javnim natječajem u 2004. i 2010.

Odlukom o davanju stanova u najam su uređeni uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova, sadržaj ugovora te prava i obveze i plaćanje najamnine. Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam ima svaki punoljetni hrvatski državljanin s prebivalištem na području grada u trajanju najmanje pet godina, s tim da nije najmoprimac drugog stan ili vlasnik ili suvlasnik useljive kuće ili stana na području grada Korčule. Stanovi se daju u najam javnim natječajem, iznimno se mogu dati bez provedenog javnog natječaja i mimo utvrđenih mjerila, osobama od posebnog značaja za Grad iz područja zdravstva, kulture, športa znanosti, na temelju preporuke institucije u kojoj osoba djeluje. Utvrđena su mjerila za davanje stanova u najam (socijalno-zdravstveni status, sudjelovanje u Domovinskom ratu, stambene prilike, vrijeme prebivanja na području grada radni staž na području Republike Hrvatske, prethodna lista reda prvenstva, godine života). Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od tri godine, s tim da se mogu obnavljati na isto vrijeme ako najmoprimac uz zahtjev dostavi svu potrebnu dokumentaciju. Za kontrolu naplate najamnine i nadzor korištenja stanova je zadužen Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup propisuju se uvjeti i postupak natječaja za davanje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Korčule u zakup. Početna mjesečna zakupnina za poslovne prostore je utvrđena posebnim odlukama ovisno djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i površini prostora. Poslovni prostor koji je namijenjen za ustanove obrazovanja, socijalne skrbi, političke stranke, udruge i za obavljanje deficitarnih i tradicionalnih zanimanja se ne daju prema odredbama navedene odluke, već na temelju posebne odluke poglavarstva, odnosno zakonskog predstavnika uvažavajući značaj pojedine djelatnosti. Navedena Odluka nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, niti su utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci 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.

Izveštavanje o upravljanju i raspolaganju nekretninama (gradonačelnika, gradskog vijeća i javnosti) nije propisano internim aktom, niti se sastavlja izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 mogućnosti Grada Korčule 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, predlaže se interni akt o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, uskladiti s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te internim aktom urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama kao i način objavljivanja izvještaja.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad Korčula 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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.



## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Korčula je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 75 poslovnih prostora površine 11 429 m<sup>2</sup>, 18 stanova površine 854 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 425 454 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. Grad Korčula je davao poslovne prostore u zakup uz plaćanje zakupnine i na korištenje bez naknade te davao stanove u najam. Također je davao pravo građenja na građevinskom zemljištu te prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

U istom razdoblju pet poslovnih prostora (uredski prostori) koje je koristila Republika Hrvatska je vraćeno Gradu Korčuli, dok su tri stana vraćena Republici Hrvatskoj. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.808.497,00 kn, raspolaganja objektima kulturne baštine u iznosu 1.345.603,00 kn, najma stanova u iznosu 51.893,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.407.886,00 kn.

U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 7.954.845,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 194.473,00 kn.

Grad Korčula je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 75 poslovnih prostora ukupne površine 11 429 m<sup>2</sup>, od kojih tri poslova prostora površine 347 m<sup>2</sup> koristi za svoje uredske prostore, osam poslovnih prostora površine 6 878 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici Grada bez zakupnine, pet poslovnih prostora površine 1 977 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave na temelju ugovora bez zakupnine, 15 poslovnih prostora površine 494 m<sup>2</sup> koriste udruge bez zakupnine, jedan poslovni prostor površine 10 m<sup>2</sup> koristi politička stranka uz plaćanje zakupnine, 37 poslovnih prostor površine 584 m<sup>2</sup> je dano u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 1 139 m<sup>2</sup> (većinom domovi kulture) nije iznajmljeno, jer za pojedine ne postoji interes, a pojedini ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora od 2012. do 2014. putem javnog natječaja je dano u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 261 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 27.126 ,00 kn i na rok od dvije do deset godina. Također, sa sedam dosadašnjih zakupaca koji su u potpunosti izvršavali svoje obveze iz ugovora o zakupu, zaključeni su ugovori uz mjesečnu zakupninu u iznosu 20.730,00 kn i na rok od tri do pet godina.

Petnaest poslovnih prostora je dano na korištenje različitim udrugama na neodređeno vrijeme, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja naknade i jedan poslovni prostor političkoj stranci bez provedenog natječaja uz plaćanje zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge, mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbi 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 Korčula je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 18 stanova površine 855 m<sup>2</sup>, koji su dani u najam u prethodnim godinama, osim dva stana koja su dana u najam u 2014. Stanovi su dani u najam u skladu s odredbama Odluke o davanju stanova u najam. Sedamnaest stanova je dano u najmu na temelju zaključenih ugovora o najmu, na neograničeno vrijeme i uz zaštićenu najamninu, a jedan stan je dan u najam na tri godine i uz slobodno ugovorenu najamninu.

Grad Korčula je na temelju provedenog javnog natječaja i zaključenog Ugovora o međusobnim odnosima vezano uz zajedničku investiciju iz 2004. s odabranim trgovačkim društvom, osigurao trgovačkom društvu potrebno zemljište površine 7 500 m<sup>2</sup> u svom vlasništvu za izgradnju poslovno-trgovačkog centra, čiju vrijednost je procijenio sudski vještak u iznosu 4.386.886,00 kn, a trgovačko društvo je osiguralo financijska sredstva za izgradnju poslovno-trgovačkog centra. Suvlasnički odnosi su uređeni dodatkom ugovora zaključenim koncem 2013., prema kojem Grad Korčula postaje vlasnikom posebnih dijelova nekretnine što se odnose na garažu (dio podruma, prizemlja i međukata) ukupne površine 3 458 m<sup>2</sup> i na krovnu terasu na kojoj se nalazi parking površine 633 m<sup>2</sup>. Na temelju obračunane ukupne cijene koštanja izgradnje objekta koja iznosi 66.401.043,00 kn, u siječnju 2014. su raspoređeni troškovi izgradnje na trgovačko društvo u iznosu 58.446.198,00 kn i na Grad Korčulu u iznosu 7.954.845,00 kn. Obveza prema suinvestitoru je u cijelosti podmirena prijebojem u vrijednosti zemljišta koju je osigurao Grad Korčula pri izgradnji poslovno-trgovačkog centra.

Koncem 2014. Grad Korčula je raspolagao s građevinskim zemljištem površine 425 454 m<sup>2</sup>. Grad Korčula od 2012. do konca 2014. nije prodavao zemljište, osim što je u 2013. prodao fizičkoj osobi jednu manju parcelu građevinskog zemljišta površine 32 m<sup>2</sup> u iznosu 21.000,00 kn, radi formiranja građevinske čestice. Prodaja zemljišta je obavljena je na temelju odluke gradonačelnika i zaključenog kupoprodajnog ugovora, a procjenu vrijednosti zemljišta je obavio sudski vještak. U navedenom razdoblju Grad je kupio dva manja građevinska zemljišta ukupne površine 418 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 140.509,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta je obavljena za potrebe rekonstrukcije cesta, a na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta. Koncem 2014. na temelju Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina Hrvatskoj elektroprivredi je dano pravo građenja na zemljištu površine 50 m<sup>2</sup> na neodređeno vrijeme i bez naknade.

Prihodi od raspolaganja pojedinim objektima kulturno-povijesne baštine u 2014. su ostvareni u iznosu 394.270,00 kn, a odnose na prihode ostvarene od prodaje ulaznica na gradske tvrđave i kuću Marka Pola, koje naplaćuje Grad Korčula.

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

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

Na koncu 2014. Grad Korčula je imao 18 zaposlenika (15 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i jedan zaposlenik bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom, gospodarstvo i turizam. Određena je zaposlenica za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, 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 Korčule. 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 Grad Korčula ne raspolaže podacima o stvarnom stanju svoje imovine, u poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine, ne poduzima dostatne aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama, nije donio strategiju i godišnje planove, interni akt o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima nije u pojedinim dijelovima usklađen s propisima, poslovne prostore dane udrugama nije dodijelio u skladu s propisima te nije donio pisane procedure o ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 djelomično učinkovito te su Gradu Korčuli dane preporuke vezano uz cjelovitost podataka o imovini, normativno uređenje, upravljanje i raspolaganje nekretninama i unutarnje kontrole, čijom bi se provedbom povećala učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

## **OČITOVANJE GRADA KORČULE**

*Grad Korčula je prihvatio preporuke Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da su već započeli s evidentiranjem nekretnina u poslovnim knjigama prema vrstama, da je u tijeku donošenje Odluke o kupoprodaji i zakupu poslovnog prostora usklađene s propisima te da je u izradi Odluka o raspolaganju i upravljanju imovinom u vlasništvu Grada Korčule. U tijeku je nabavka informatičkog programa za evidentiranje nekretnina, kao i utvrđivanje procedure o ovlastima i odgovornostima zaposlenika vezano uz obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom.*

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 Dubrovnik, Vukovarska 6, 20 000 Dubrovnik.

OVLAŠTENE DRŽAVNE REVIZORICE:

Ana Lale, dipl. oec. v.r.

Mara Bukvić, dipl. oec. v.r.