



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Split

---

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE

Split, prosinac 2015.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Splitsko-dalmatinska županija	11
Grad Hvar	20
Grad Imotski	28
Grad Kaštela	36
Grad Komiža	45
Grad Makarska	53
Grad Omiš	62
Grad Sinj	72
Grad Solin	82
Grad Split	93
Grad Stari Grad	105
Grad Supetar	113
Grad Trlj	122
Grad Trogir	129
Grad Vis	138
Grad Vrgorac	146
Grad Vrlika	155
Općina Baška Voda	163
Općina Bol	170
Općina Brela	178
Općina Cista Provo	185
Općina Dicmo	192
Općina Dugi Rat	199
Općina Dugopolje	207
Općina Gradac	215
Općina Hrvace	222
Općina Jelsa	229
Općina Klis	236
Općina Lećevica	244
Općina Lokvičići	250
Općina Lovreć	255
Općina Marina	260
Općina Milna	266
Općina Muć	273
Općina Nerežišća	280
Općina Okrug	288
Općina Otok	295
Općina Podbablje	303
Općina Podgora	309
Općina Podstrana	315

Općina Postira	322
Općina Prgomet	330
Općina Primorski Dolac	336
Općina Proložac	343
Općina Pučišća	348
Općina Runovići	356
Općina Seget	362
Općina Selca	369
Općina Sućuraj	376
Općina Sutivan	382
Općina Šestanovac	390
Općina Šolta	396
Općina Tučepi	404
Općina Zadvarje	411
Općina Zagvozd	418
Općina Zmijavci	426



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Split

---

KLASA: 041-01/15-10/19  
URBROJ: 613-19-15-60

Split, 9. prosinca 2015.

**IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE**

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Splitsko-dalmatinske 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 9. prosinca 2015.

## PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

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

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine podrazumijevaju se građevinsko zemljište i građevinski objekti (poslovni prostori i stanovi). Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11 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, 16 gradova i 39 općina) Splitsko-dalmatinske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

U svrhu ocjene učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama, utvrđeni su sljedeći ciljevi:

- ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama
- ocijeniti upravlja li se i raspolaze nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) u skladu sa zakonima i drugim propisima
- ocijeniti djelotvornost raspolaganja i upravljanja nekretninama
- ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Djelotvornost upravljanja nekretninama podrazumijeva poduzete aktivnosti za ostvarivanje prihoda od nekretnina (zakup, najam, koncesija, prodaja) te racionalno i odgovorno raspolaganje nekretninama.

## METODE REVIZIJE

U skladu s prihvaćenim međunarodnim revizijskim standardima vrhovnih revizijskih institucija, revizija je planirana i obavljena na način koji osigurava potrebne dokaze i pruža razumnu osnovu za revizijske nalaze i zaključke te ostvarenje revizijskih ciljeva.

U fazi planiranja i obavljanja pripremni radnji za obavljanje revizije učinkovitosti proučeni su i analizirani zakoni i drugi propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama i financijska izvješća lokalnih jedinica. Osim toga, korišteni su 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 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 raspolože 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 dostatne 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, 144/12, 150/11 i 19/13 - pročišćeni tekst), lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima, (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima) upravlja li i raspoložu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Splitsko-dalmatinske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.999.459.165,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 703.258.462,00 kn ili 6,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.525.587.900,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.473.871.265,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području  
Splitsko-dalmatinske 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)	2.041.508.792,00	2.236.728.837,00	2.294.270.061,00
2.	Građevinski objekti	4.356.734.094,00	4.498.983.451,00	5.082.390.303,00
3.	Imovina u pripremi	1.938.654.347,00	1.870.598.044,00	1.882.633.962,00
4.	Druga imovina	263.052.387,00	255.113.782,00	266.293.574,00
	<b>Ukupno</b>	<b>8.599.949.620,00</b>	<b>8.861.424.114,00</b>	<b>9.525.587.900,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Splitsko-dalmatinske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 261.474.494,00 kn ili 3,0 %, a koncem 2014. je veća za 664.163.786,00 kn ili 7,5 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 53,4 %, zemljište s 24,1 %, dugotrajna imovina u pripremi s 19,8 % i druga imovina s 2,7 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne zgrade, zgrade znanstvenih institucija, škola i vrtića, športske komplekse i rekreacijske centre, objekte gradskih kotareva i mjesnih odbora, poslovne prostore i garaže, igrališta i javna rasvjeta. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Splita (895.605.752,00 kn ili 47,6 % u odnosu na ukupnu imovinu u pripremi), a odnosi se na građevinske objekte, javnu rasvjetu te prostorno plansku dokumentaciju. Sve ostale jedinice iskazale su imovinu u pripremi u iznosu 987.028.210,00 kn ili 52,4 % u odnosu na ukupnu imovinu u pripremi. U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava i nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području  
 Splitsko-dalmatinske 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.	Splitsko-dalmatinska županija	20.827.394,00	39.441.391,00	189,4	38.922.442,00	98,7
2.	Grad Hvar	51.475.938,00	52.381.436,00	101,8	57.073.977,00	109,0
3.	Grad Imotski	195.559.906,00	203.891.304,00	104,3	209.427.573,00	102,7
4.	Grad Kaštela	457.134.896,00	463.338.652,00	101,4	449.125.672,00	96,9
5.	Grad Korniča	38.796.099,00	47.191.037,00	121,6	47.645.621,00	101,0
6.	Grad Makarska	211.069.381,00	224.345.957,00	106,3	231.780.516,00	103,3
7.	Grad Omiš	80.485.992,00	84.197.699,00	104,6	103.550.018,00	123,0
8.	Grad Sinj	137.252.295,00	310.784.992,00	226,4	340.926.288,00	109,7
9.	Grad Solin	321.994.665,00	329.580.505,00	102,4	295.359.783,00	89,6
10.	Grad Split	4.640.237.274,00	4.570.271.117,00	98,5	5.176.136.354,00	113,3
11.	Grad Stari Grad	53.881.423,00	53.645.076,00	99,6	61.841.507,00	115,3
12.	Grad Supetar	95.265.397,00	102.048.900,00	107,1	108.793.254,00	106,6
13.	Grad Trlj	76.505.972,00	73.438.265,00	96,00	73.231.299,00	99,7
14.	Grad Trogir	93.531.266,00	93.459.755,00	99,9	95.521.075,00	102,2
15.	Grad Vis	47.707.431,00	57.094.852,00	119,7	63.987.907,00	112,1
16.	Grad Vrgorac	95.732.190,00	95.698.487,00	100,0	97.689.566,00	102,1
17.	Grad Vrljka	51.594.970,00	52.161.145,00	101,1	42.467.371,00	81,4
18.	Općina Baška Voda	38.896.737,00	42.270.313,00	108,7	41.989.502,00	99,3
19.	Općina Bol	39.324.135,00	40.480.303,00	102,9	42.839.445,00	105,8
20.	Općina Brela	44.426.489,00	45.502.818,00	102,4	47.396.485,00	104,2
21.	Općina Cista Provo	30.803.180,00	30.900.085,00	100,3	33.248.424,00	107,6
22.	Općina Dicmo	60.536.161,00	63.269.400,00	104,5	65.946.199,00	104,2
23.	Općina Dugi Rat	33.938.519,00	33.657.823,00	99,2	29.622.549,00	88,0
24.	Općina Dugopolje	497.001.735,00	507.151.506,00	102,0	509.166.015,00	100,4
25.	Općina Gradac	10.204.029,00	10.855.073,00	106,4	12.712.332,00	117,1
26.	Općina Hrvace	49.671.727,00	50.450.977,00	101,6	50.320.470,00	99,7
27.	Općina Jelsa	57.257.606,00	57.486.468,00	100,4	57.705.327,00	100,4
28.	Općina Klis	32.528.786,00	33.316.030,00	102,4	35.332.230,00	106,1
29.	Općina Lečevica	18.671.440,00	19.324.160,00	103,5	20.906.730,00	108,2
30.	Općina Lokvičići	28.980.217,00	30.654.981,00	105,8	31.194.459,00	101,8
31.	Općina Lovreć	28.027.594,00	26.872.692,00	95,9	26.148.447,00	97,3
32.	Općina Marina	15.188.607,00	17.547.847,00	115,5	21.681.560,00	123,6
33.	Općina Milna	31.492.727,00	48.000.906,00	152,4	49.617.392,00	103,4
34.	Općina Muć	18.004.872,00	21.552.273,00	119,7	21.131.837,00	98,0
35.	Općina Nerežišće	30.264.003,00	32.277.326,00	106,7	36.086.946,00	111,8
36.	Općina Okrug	65.648.879,00	68.626.272,00	104,5	73.117.192,00	106,5
37.	Općina Otok	17.879.653,00	18.473.790,00	103,3	19.507.383,00	105,6
38.	Općina Podbablje	17.307.745,00	17.110.693,00	98,9	17.185.148,00	100,4
39.	Općina Podgora	9.758.924,00	12.496.151,00	128,0	16.264.118,00	130,2
40.	Općina Podstrana	371.612.603,00	381.760.989,00	102,7	389.232.208,00	102,0
41.	Općina Postira	28.874.078,00	30.883.106,00	107,0	29.285.005,00	94,8
42.	Općina Prgomet	12.587.193,00	13.009.060,00	103,4	13.641.203,00	104,9
43.	Općina Primorski Dolac	39.607.335,00	49.362.423,00	124,6	46.107.978,00	93,4
44.	Općina Proložac	25.969.067,00	29.529.690,00	113,7	34.342.661,00	116,3
45.	Općina Pučišća	21.808.204,00	21.945.042,00	100,6	13.151.745,00	59,9
46.	Općina Runovići	11.870.864,00	11.941.288,00	100,6	12.350.268,00	103,4
47.	Općina Seget	21.636.291,00	21.513.765,00	99,4	21.129.574,00	98,2
48.	Općina Selca	37.010.757,00	20.630.569,00	55,7	10.611.786,00	51,4
49.	Općina Sućuraj	6.537.035,00	6.522.845,00	99,8	7.284.789,00	111,7
50.	Općina Sutivan	50.047.379,00	49.583.387,00	99,1	52.341.400,00	105,6
51.	Općina Šestanovac	30.905.577,00	35.799.953,00	115,8	36.497.357,00	101,9
52.	Općina Šolta	30.711.404,00	36.563.280,00	119,1	30.289.254,00	82,8
53.	Općina Tučepi	13.490.909,00	17.778.984,00	131,8	20.605.697,00	115,9
54.	Općina Zadvarje	20.030.491,00	20.352.116,00	101,6	20.096.887,00	98,7
55.	Općina Zagvozd	4.332.557,00	4.553.090,00	105,1	6.208.163,00	136,4
56.	Općina Zmijavci	28.051.622,00	28.446.070,00	101,4	29.811.512,00	104,8
	<b>Ukupno</b>	<b>8.599.949.620,00</b>	<b>8.861.424.114,00</b>	<b>103,0</b>	<b>9.525.587.900,00</b>	<b>107,5</b>

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Splitsko-dalmatinske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Splita sudjeluje s 54,3 %, Općine Dugopolje s 5,3 %, Grada Kaštela s 4,7 %, Općine Podstrana s 4,1 %, Grada Sinja s 4,1 % i Grada Solina s 3,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 24,4 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine. U apsolutnom iznosu, najveće povećanje vrijednosti imovine je iskazao Grad Split u 2014. u odnosu 2013., za 605.865.237,00 kn ili 13,3 %.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Splitsko-dalmatinske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 1.923.694.102,00 kn, za 2013. u iznosu 2.104.995.685,00 kn i za 2014. u iznosu 2.093.670.425,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2012., 3,1 % za 2013. i 4,5 % za 2014.

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

Redni broj	Prihodi	u kn		
		2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	894.994,00	1.138.600,00	222.374,00
2.	Zakup poslovnih prostora	37.245.197,00	38.592.111,00	42.382.259,00
3.	Prodaja stanova	724.207,00	1.822.020,00	547.247,00
4.	Najam stanova	2.127.164,00	2.132.639,00	2.043.508,00
5.	Prodaja zemljišta	16.636.513,00	19.182.795,00	46.176.371,00
6.	Zakup zemljišta	1.035.882,00	915.563,00	1.420.042,00
7.	Naknada za koncesiju turističkog zemljišta	1.566.393,00	419.370,00	506.121,00
8.	Kapitalne donacije	0,00	0,00	191.442,00
	<b>Ukupno</b>	<b>60.230.350,00</b>	<b>64.203.098,00</b>	<b>93.489.364,00</b>

Lokalne jedinice Splitsko-dalmatinske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 3.972.748,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 29.286.266,00 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 Splitsko-dalmatinske 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 Splitsko-dalmatinske 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.	Splitsko-dalmatinska županija	21	6 093	4	177	0
2.	Grad Hvar	23	4 994	3	97	-
3.	Grad Imotski	22	4 675	3	133	92 639
4.	Grad Kaštela	106	27 667	4	175	137 468
5.	Grad Komiža	46	3 289	3	127	1 643
6.	Grad Makarska	95	6 491	13	556	48 911
7.	Grad Omiš	47	4 898	4	189	45 808
8.	Grad Sinj	31	41 915	28	1 604	1 273 062
9.	Grad Solin	50	12 628	28	1 747	268 015
10.	Grad Split	822	104 059	638	35 707	31 694 928
11.	Grad Stari Grad	17	2 284	2	201	35 852
12.	Grad Supetar	42	3 819	8	474	68 687
13.	Grad Trlj	14	2 650	0	0	240 863
14.	Grad Trogir	65	10 380	16	919	261 170
15.	Grad Vis	54	17 261	12	489	-
16.	Grad Vrgorac	29	1 595	1	45	610 641
17.	Grad Vrljika	21	1 074	9	382	153 433
18.	Općina Baška Voda	8	553	0	0	5 603
19.	Općina Bol	9	2 313	3	181	18 643
20.	Općina Brela	7	2 373	0	0	22 137
21.	Općina Cista Provo	7	975	0	0	5 499
22.	Općina Dicmo	1	200	0	0	236 129
23.	Općina Dugi Rat	27	2 929	0	0	-
24.	Općina Dugopolje	10	23 406	0	0	19 781 118
25.	Općina Gradac	16	1 347	0	0	629
26.	Općina Hrvace	39	6 920	0	0	420 000
27.	Općina Jelsa	19	1 852	1	48	-
28.	Općina Klis	27	2265	3	275	767 809
29.	Općina Lečevica	9	1 562	0	0	-
30.	Općina Lokvičići	1	100	0	0	-
31.	Općina Lovreć	1	60	0	0	-
32.	Općina Marina	8	1 180	0	0	8 409
33.	Općina Milna	6	426	3	89	34 354
34.	Općina Muć	18	2 369	6	402	1 032 934
35.	Općina Nerežišće	11	987	3	170	12 000
36.	Općina Okrug	11	828	1	63	-
37.	Općina Otok	19	821	0	0	-
38.	Općina Podbablje	2	659	0	0	6 430
39.	Općina Podgora	9	2 412	0	0	-
40.	Općina Podstrana	11	1 089	1	30	125 707
41.	Općina Postira	14	1 372	0	0	27 372
42.	Općina Prgommet	7	1 600	0	0	235 067
43.	Općina Primorski Dolac	2	210	0	0	301 884
44.	Općina Proložac	3	1 220	0	0	-
45.	Općina Pučišća	16	3 606	0	0	8 035
46.	Općina Runovići	6	1 310	0	0	-
47.	Općina Seget	9	2 141	0	0	69 004
48.	Općina Selca	25	3 029	2	90	64 310
49.	Općina Sućuraj	4	300	0	0	-
50.	Općina Sutivan	8	667	0	0	39 422
51.	Općina Šestanovac	3	1017	1	52	41 636
52.	Općina Šolta	19	1 783	7	749	661 331

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
53.	Općina Tučepi	11	738	0	0	1 789
54.	Općina Zadvarje	5	1 042	0	0	255 462
55.	Općina Zagvozđ	16	3 020	7	351	25 215
56.	Općina Zmijavci	2	274	0	0	11 502
	Ukupno	1 931	336 727	814	45 552	59 152 550

Od ukupnog broja poslovnih prostora gradovi Split, Kaštela i Makarska imaju 1 023 poslovna prostora ili 53,0 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Splitsko-dalmatinske županije te 655 stanova odnosno 80,5 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Splitsko-dalmatinske županije.

Gradovi Hvar i Vis te općine Dugi Rat, Jelsa, Lećevica, Lokvičići, Lovreć, Okrug, Otok, Proložac, Runovići i Sućuraj ne raspolažu podacima o površini zemljišta.

## Grad Makarska

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Makarska kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 28 km<sup>2</sup>, a obuhvaća dva naselja s 13 834 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 288.296.545,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.283.303,00 kn ili 1,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 231.780.516,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 56.516.029,00 kn.

U tablici broj 20 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Makarske na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 20

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Makarske 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)	27.286.428,00	28.872.776,00	30.038.219,00
2.	Građevinski objekti	166.810.410,00	175.868.849,00	180.941.478,00
3.	Imovina u pripremi	8.510.575,00	11.657.239,00	13.173.982,00
4.	Druga imovina	8.461.968,00	7.947.093,00	7.626.837,00
	<b>Ukupno</b>	<b>211.069.381,00</b>	<b>224.345.957,00</b>	<b>231.780.516,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Makarske koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 13.276.576,00 kn ili 6,3 %, a koncem 2014. za 7.434.559,00 kn ili 3,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 231.780.516,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,1 %, zemljište s 12,9 %, imovina u pripremi s 5,7 % te druga imovina s 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u zgradu gradske uprave, gradnju kanalizacijske mreže, sportske dvorane te lukobrana gradske luke, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 67.278.532,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma stanova i zemljišta te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.990.973,00 kn, što čini 4,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 21 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Makarske za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 21

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
2.	Zakup poslovnih prostora	2.738.092,00	2.779.279,00	2.485.213,00
3.	Prodaja stanova	34.818,00	41.398,00	108.731,00
4.	Najam stanova	37.857,00	18.646,00	19.738,00
5.	Prodaja zemljišta	433.225,00	111.300,00	352.500,00
5.	Zakup zemljišta	51.576,00	38.000,00	24.791,00
	<b>Ukupno</b>	<b>3.295.568,00</b>	<b>2.988.623,00</b>	<b>2.990.973,00</b>

Grad Makarska je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 306.945,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 2.350,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Makarske, na koncu 2014. Grad raspolaže s 95 poslovnih prostora, 13 stanova te 48 911 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

U tablici broj 22 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Makarske.

Tablica broj 22

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
<b>I. Poslovni prostori</b>				
1.	Broj poslovnih prostora	95	95	95
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	6 491	6 491	6 491
<b>II. Stanovi</b>				
1.	Broj stanova	13	13	13
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	556	556	556
<b>III. Zemljište</b>				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	44 817	46 156	48 911

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Makarske na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 30.038.219,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 180.941.478,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 111.514.652,00 kn ili 61,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Makarske kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine prijašnje općine Makarska (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane poslovne zgrade (gradska ribarnica, stara škola), garaža i zemljište koje je Gradu pripalo na temelju razdiobe imovine bivše općine Makarska. Iz navedenog je vidljivo da Grad Makarska nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Grad je u obuhvatu tri katastarske općine s dva mjerila koji međusobno nisu usklađeni. Pravna služba vodi evidenciju izvanknjižne imovine za sve tri katastarske općine. Ukupno su popisane 482 čestice zemljišta od čega je za 223 čestice ili 46,3 % utvrđeno pravo vlasništva na ime Grada. Za preostalo zemljište nije upisano pravo vlasništva na ime Grada već je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska, fizičke osobe ili općenarodna imovina. U evidenciji Grada vodi se i pet stanova površine 265 m<sup>2</sup> koji su vraćeni bivšim vlasnicima. Stanovi se i dalje vode u knjigovodstvenoj evidenciji jer računovodstveno-financijska služba ne posjeduje pravomoćna rješenja o povratu imovine. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen čime stvarno stanje utvrđeno popisom nije usklađeno s knjigovodstvenim stanjem imovine.

Grad Makarska 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 uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). 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 Makarska nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine, poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Makarska upravlja i raspolaze ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U svrhu unaprijeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar 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 raspolaze 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).

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Grad je prodavao stanove i građevinsko zemljište, kupovao poslovne prostore i građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore i imao u zakupu zemljište od drugih na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Makarske odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, Odlukom o davanju suglasnosti za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada izravnim pogodbom i Odlukom o davanju u najam stanova.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada. Poslovnim prostorima upravlja gradonačelnik i utvrđuje početnu cijenu zakupa prema pripadajućoj zoni, djelatnosti i površini poslovnog prostora. O cijeni zakupa poslovnih prostora, odnosno najnižoj visini zakupnine raspravlja gradsko vijeće. Poslovni prostori u vlasništvu Grada te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju se u zakup putem javnog natječaja sustavom zatvorenih ponuda, osim sadašnjim zakupoprincipima koji u potpunosti izvršavaju obveze iz ugovora, nudi se izravno sklapanje novog ugovora. Odluku o davanju suglasnosti za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada izravnim pogodbom i visinu zakupnine donosi gradsko vijeće.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta, prodaja stanova i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavlja se na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na 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 Makarska, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže regulirati ovlasti, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Makarska je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 95 poslovnih prostora površine 6 491 m<sup>2</sup>, 13 stanova površine 1 019 m<sup>2</sup> i 48 911 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 zakupa poslovnog prostora u iznosu 8.002.584,00 kn, najma stanova u iznosu 76.241,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 114.367,00 kn, prodaje stanova u iznosu 184.947,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 897.025,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 482.460,00 kn, nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 5.151.465,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 3.158.448,00 kn.

Koncem 2014. Grad Makarska ima u zakupu četiri poslovna prostora površine 475 m<sup>2</sup>. Dva poslovna prostora površine 399 m<sup>2</sup> zakupljena su za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja, a dva poslovna prostora površine 76 m<sup>2</sup> za potrebe okupljanja sudionika hrvatske vojske iz domovinskog rata. Ugovori o zakupu su zaključeni u ranijim godinama na neodređeno vrijeme uz mjesečnu zakupninu 2,00 kn do 250,00 kn/m<sup>2</sup>.

Grad Makarska je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 95 poslovnih prostora ukupne površine 6 491 m<sup>2</sup>. Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi 23 poslovna prostora površine 436 m<sup>2</sup>, četiri poslovna prostora površine 275 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 2 682 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 115 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 197 m<sup>2</sup> koriste političke stranke, jedanaest poslovnih prostora površine 558 m<sup>2</sup> koriste udruge, 35 poslovnih prostora površine 2 063 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 165 m<sup>2</sup> se ne koristi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, dano je u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 48 poslovnih prostora (35 drugim subjektima, osam udrugama, dva trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, dva korisnicima drugih proračuna te političkoj stranci) ukupne površine 2 707 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 202.811,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaze (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Sedam zakupoprimalaca je u zakupu na temelju ugovora koji su istekli i s kojima nisu zaključeni dodaci ugovora. Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, a tri političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14), propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim Zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostori trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Makarske, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Grad Makarska je upravljao i raspolagao s 13 stanova ukupne površine 556 m<sup>2</sup>, od kojih deset stanova površine 344 m<sup>2</sup> je dano u zakup sa slobodno ugovorenim zakupninom, a tri stana površine 212 m<sup>2</sup> se koriste bespravno. Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odlukom o davanju u najam stanova. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova.

Grad Makarska je u ranijim godinama prodao devet stanova u vlasništvu površine 463 m<sup>2</sup> na obročnu otplatu te je od 2012. do 2014. ostvario prihode od prodaje stanova u ukupnom iznosu 184.947,00 kn.

Grad Makarska je od 2012. do konca 2014. prodao pet građevinskih čestica zemljišta ukupne površine 518 m<sup>2</sup>.

Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 897.025,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio 25 građevinskih čestica zemljišta ukupne površine 5 529 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.151.465,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada.

Koncem 2014. Grad Makarska je raspolagao sa 48 911 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je 2012. i 2013. dao u zakup 7 999 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta za obuku i polaganje vozačkih ispita polaznika auto škole i u svrhe organizacije, održavanja i naplate javnog parkinga. Ugovori o zakupu su zaključeni na rok pet godina za potrebe auto škole te od tri do šest mjeseci za potrebe parkinga. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 5.000,00 kn do 25.000,00 kn. U ranijim godinama Grad je uzeo u zakup šumsko zemljište površine 20 500 m<sup>2</sup> za poboljšanje turističke ponude gradske plaže postavljanjem kućica za prodaju suvenira, hrane, pića i drugo te zemljište površine 1 985 m<sup>2</sup> za parkirna mjesta. Prema ugovoru o najmu godišnja visina najamnine za šumsko zemljište iznosi 360.000,00 kn, a za dio kolnika za parkirna mjesta 225.000,00 kn. Grad je u 2014. otkazao ugovor o korištenju šumskog zemljišta jer navedeno zemljište prema rješenju Ministarstva poljoprivrede iz ožujka 2014. više se ne smatra šumskim zemljištem te nije obuhvaćeno šumsko-gospodarskim područjem Republike Hrvatske.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu 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. Predlaže se 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 njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

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

Na koncu 2014. Grad Makarska je imao 112 zaposlenika (60 u upravnim odjelima, 45 u vlastitom komunalnom pogonu, tri dužnosnika i četiri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u Uredu gradonačelnika, Odsjek za opće i pravne poslove. Određen je zaposlenik za poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. 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 Makarska. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, je li upravljanje i raspolaganje nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Revizijom je utvrđeno da Grad Makarska ne raspolaže cjelovitim podacima o stvarnom stanju svoje imovine, u poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ne poduzima dostatne aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama, nije donijela strategiju, godišnje planove vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom te nije donijela 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 Makarska 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.