

# **EVIDENTIRANJE NEKRETNINA U POSLOVNIM KNJIGAMA KORISNIKA DRŽAVNOG PRORAČUNA I DOSTAVA PODATAKA U REGISTAR DRŽAVNE IMOVINE**

Nada Valek, dipl. oec.

Nikola Kurelić, mag. oec.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

# **Ciljevi uspostavljanja Registra državne imovine i sustava integralnog upravljanja imovinom u vlasništvu RH**

- uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu RH, odnosno sastavljanje Bilance državne imovine
- nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu RH
- uspostavljanje mehanizama kvalitetnijeg upravljanja imovinom
- praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom

# Osnovni preduvjeti za uspješno ostvarenje ciljeva Registra državne imovine:

- Registar treba biti ustrojen na odgovarajući način u skladu s potrebama sastavljanja odgovarajućih izvještaja o državnoj imovini te potrebama upravljanja i nadzora
- podaci u Registru trebaju biti sveobuhvatni, točni i redovito ažurirani, kako bi davali realno stanje opsega i strukture imovine u vlasništvu RH
- podaci iz Registra trebaju biti usporedivi s podacima iz poslovnih knjiga i financijskih izvještaja obveznika dostave podataka u Registar
- treba uspostaviti i odgovarajuće mehanizme kontrole podataka

# **Činjenice uočene pri obavljanju revizija godišnjih izvještaja o izvršenju državnog proračuna i financijskih revizija proračunskih korisnika državnog proračuna:**

- nedovoljno jasni propisi u vezi Registra
- različito postupanje proračunskih korisnika u vezi s dostavom podataka u Registar
- različito postupanje proračunskih korisnika pri evidentiranju državne imovine u poslovnim knjigama

# Odredba članka 106. Zakona o proračunu

- Za potrebe izrade financijskih izvještaja iz članka 105. Zakona, središnje tijelo državne uprave nadležno za upravljanje državnom imovinom, izrađuje i dostavlja Ministarstvu financija do 15. veljače tekuće proračunske godine popis državne imovine sa stanjem na dan 31. prosinca godine za koju se podnosi popis.
- Prijedlog DUR-a u Izvješću o reviziji Godišnjeg izvještaja o izvršenju državnog proračuna za 2016.:  
**Preispitati odredbu članka 106. Zakona o proračunu u dijelu koji navodi: za potrebe *izrade financijskih izvještaja iz članka 105.*** (Ministarstvo financija je preporuku prihvatilo)

# Obveznici dostave podataka u Registar državne imovine

- Članak 61. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisuje:  
„Sva državna tijela, trgovačka društva i pravne osobe s javnim ovlastima, a koja na bilo koji način upravljaju i raspoložu imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, te ustanove kojima je jedan od osnivača Republika Hrvatska ili Vlada Republike Hrvatske imaju obvezu dostaviti u Središnji registar sve podatke vezane uz promjene u vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i vlasničkim pravima na dionicama i poslovnim udjelima, bez odgode, a najkasnije u roku 15 dana od izvršene promjene”
- Članak 25. Uredbe o Registru državne imovine propisuje:  
„Tijela državne uprave, zavodi i pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska, kao i drugi korisnici državnog proračuna, dužni su do 31. siječnja svake godine Agenciji dostaviti podatke, sa stanjem 31. prosinca prethodne godine, o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje koriste, o nekretninama u svome vlasništvu, kao i o svim drugim nekretninama koje koriste na temelju ugovora o zakupu, ugovora o najmu ili korištenju“
- Proračunski korisnici različito tumače odredbe zakona, te većina fakulteta nije dostavljala podatke o imovini u Registar.
- **Registar treba obuhvatiti podatke o cjelokupnoj državnoj imovini, te novim Zakonom treba jasno definirati sve obveznike dostave podataka u Registar državne imovine, a odredbe nove uredbe o Registru državne imovine koju također treba donijeti, trebaju biti usklađene s odredbama Zakona**

# Nekretnine u vlasništvu RH

Prema članku 3. važećeg Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske nekretnine koje se klasificiraju kao državna imovina su:

- nekretnine čiji je vlasnik Republika Hrvatska, a čije je upravljanje i raspolaganje uređeno ovim i posebnim zakonima,
- nekretnine čiji su imatelji odnosno vlasnici zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska i
- nekretnine Agencije za upravljanje državnom imovinom stečene na temelju članka 49. stavka 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom

Prema Pravilniku o proračunskom računovodstvu i računskom planu, nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske su resursi (imovina) koje kontrolira proračun odnosno proračunski korisnici kao rezultat prošlih događaja i od kojih se očekuju buduće koristi u obavljanju djelatnosti.

# Revizija proračunskih korisnika državnog proračuna

- Revizijom proračunskih korisnika državnog proračuna je utvrđeno da su određene nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske dane na korištenje proračunskim korisnicima evidentirane u poslovnim knjigama Ministarstva državne imovine, pojedine nekretnine su evidentirane u poslovnim knjigama korisnika, manji dio nekretnina je evidentiran u izvanbilančnim zapisima, a pretežni dio nekretnina nije uopće evidentiran u poslovnim knjigama.
- Prilikom prijenosa nekretnine sa Ministarstva državne imovine na korisnika državnog proračuna ili prijenosa nekretnina s jednog proračunskog korisnika na drugog, utvrđeno je da su pojedine nekretnine:
  - isknjižene iz poslovnih knjiga davatelja nekretnine i uknjižene u poslovne knjige korisnika
  - isknjižene iz poslovnih knjiga davatelja nekretnine i evidentirane izvanbilančno u poslovnim knjigama korisnika
  - pojedine nekretnine su isknjižene iz poslovnih knjiga davatelja nekretnine ali nisu uknjižene u poslovne knjige korisnika
  - pojedine prenesene nekretnine nisu niti prije prijenosa bile evidentirane u poslovnim knjigama davatelja, niti su nakon prijenosa evidentirane u poslovnim knjigama korisnika
- Velik dio nekretnina je evidentiran isključivo u posebnim pomoćnim analitičkim evidencijama, a nije evidentiran u poslovnim knjigama ni kod jednog korisnika
- Različito postupanje u vezi s evidentiranjem imovine dovodi do gubitka sustavne knjigovodstvene evidencije poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, te onemogućuje nadzor nad imovinom.



# Revizija visokih učilišta

- Revizijom visokih učilišta Državni ured za reviziju je utvrdio da visoka učilišta u svojim poslovnim knjigama imaju evidentirane nekretnine koje im služe za obavljanje djelatnosti. U zemljišnim knjigama kao vlasnici nekretnina upisani su fakulteti, odnosno sveučilišta.
- Dio fakulteta obavlja djelatnost u poslovnim prostorima u vlasništvu sveučilišta (osnivača), dodijeljenih na korištenje bez naknade. U većini slučajeva nisu uređena međusobna prava i obveze oko korištenja poslovnih prostora.
- Pojedini fakulteti poslovne prostore u vlasništvu sveučilišta evidentiraju u svojim poslovnim knjigama u okviru bilančnih evidencija, a pojedina u izvanbilančnim evidencijama.
- Radi objektivnog i realnog iskazivanja vrijednosti imovine, Državni ured za reviziju je dao preporuku visokim učilištima da s osnivačem urede međusobna prava i obveze u vezi korištenja i raspolaganja poslovnim prostorima, ulaganjima u prostore te način evidentiranja vrijednosti poslovnih prostora u poslovnim knjigama.

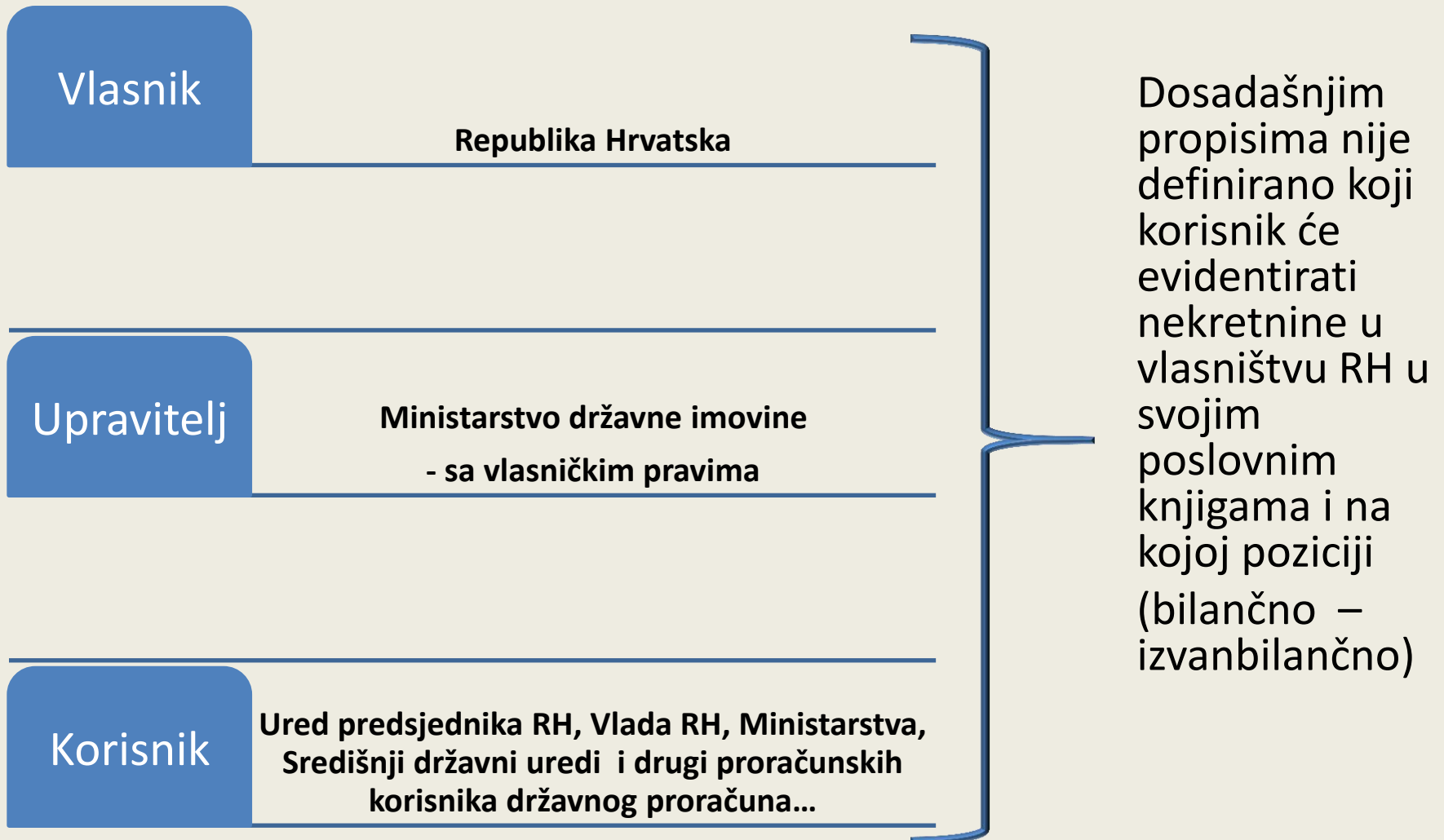
# Revizija javnih ustanova u kulturi

- Većina revizijom obuhvaćenih ustanova obavlja djelatnost u poslovnim prostorima u vlasništvu osnivača, dodijeljenih na korištenje bez naknade, uz obavezu održavanja.
- Pojedini poslovni prostori evidentirani su u poslovnim knjigama osnivača, a ustanove su vrijednost navedenih poslovnih prostora evidentirale u izvanbilančnim zapisima, pojedini poslovni prostori dani na korištenje ustanovama evidentirani su u poslovnim knjigama ustanova kao njihova imovina a pojedini nisu evidentirani u poslovnim knjigama ni osnivača ni ustanova.
- Državni ured za reviziju je dao preporuke ustanovama da s osnivačem urede međusobna prava i obveze u vezi korištenja i raspolaganja poslovnih prostora, te način evidentiranja vrijednosti poslovnih prostora u poslovnim knjigama u svrhu objektivnog iskazivanja vrijednosti imovine.
- Ustanove kojima je osnivač Republika Hrvatska, bile su dužne prema odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, dostaviti Državnom uredu za upravljanje imovinom podatke o nekretninama za potrebe vođenja Registra državne imovine, što neke ustanove nisu učinile.

# Primjeri načina evidentiranja nekretnina u vlasništvu RH u poslovnim knjigama proračunskih korisnika

PRORAČUNSKI KORISNICI DRŽAVNOG PRORAČUNA (REVIZIJE GODIŠNJIM PLANOM RADA ZA 2017.)	ISKAZANO BILANČNO U POSLOVNIM KNJIGAMA	NIJE EVIDENTIRANO U POSLOVNIM KNJIGAMA	UKUPNO
<b>DANI U ZAKUP</b>	<b>1</b>		<b>1</b>
MINISTARSTVO ZNANOSTI I OBRAZOVANJA	1		1
<b>KORIŠTENJE BEZ NAKNADE</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>64</b>
AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA		3	3
DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE	17	1	18
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU	2		2
MINISTARSTVO HRVATSKIH BRANITELJA	2	9	11
MINISTARSTVO MORA PROMETA I INFRASTRUKTURE	16	2	18
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE		1	1
MINISTARSTVO TURIZMA		4	4
MINISTARSTVO ZNANOSTI I OBRAZOVANJA	5		5
SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA HRVATE IZVAN RH		1	1
HAMAG BICRO, Hrvatska agencija za malo gospodarstvo, inovacije i investicije		1	1
<b>UZETI U ZAKUP</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA		1	1
<b>UKUPNO</b>	<b>43</b>	<b>23</b>	<b>66</b>

# Problem evidentiranja nekretnina u poslovnim knjigama



# Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske

- Ministarstvo financija je u 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, ali ona ne sadrži upute o načinu evidentiranja u poslovnim knjigama s obzirom na upis vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama, nego daje naglasak na popis imovine, načela iskazivanja vrijednosti i postupak procjene imovine.
- Državni ured za reviziju je predložio Ministarstvu financija, u suradnji s Ministarstvom državne imovine, dopuniti Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske te jasno odrediti pravila prema kojima proračunski korisnici trebaju u poslovnim knjigama evidentirati državnu imovinu koju koriste, uzimajući u obzir vlasništvo i akt na temelju kojeg su imovinu dobili na korištenje.

# Primjeri načina upisa titulara vlasništva državnih nekretnina u zemljišnim knjigama

Ministarstva i državna tijela	ADRESA	Vlastovnica (Izvadak iz zemljišnih knjiga)
<a href="#">Ministarstvo uprave</a>	Maksimirska 63 10000 Zagreb, Centar Zagreb k.č. 4820	1. Vlasnički dio: 1/1 <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>
<a href="#">Ministarstvo zdravstva</a>	Ministarstvo zdravstva Ksaver 200, 10000 Zagreb	1. Vlasnički dio: 1/1 <b>OPĆENARODNA IMOVINA</b>
<a href="#">Ministarstvo državne imovine</a>	Dežmanova ul. 10, 10000, Zagreb	3. Vlasnički dio: 1/1 <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA , OIB: 18683136487</b>
<a href="#">Ministarstvo financija</a>	Katančićeva 5 10 000 Zagreb Hrvatska	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 <b>OPĆENARODNA IMOVINA</b> ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 <b>GRAD ZAGREB, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1</b> <b>ZABILJEŽBA PODUZEĆE DRŽAVNIH STAMBENIH ZGRADA I. RAJONA, ZAGREB</b> <b>ZABILJEŽBA MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE NR HRVATSKE</b> <b>ZABILJEŽBA TRAUMATOLOŠKA BOLNICA, ZAGREB</b> <b>MINISTARSTVO NARODNE OBRANE FNRJ</b>
<a href="#">Ministarstvo poljoprivrede</a>	Planinska 2a, 10000 Zagreb, Grad Zagreb K.O. Peščenica, K.Č. 2014/1	Vlasnički dio: 1/1 <b>HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O, KORANSKA BR. 16, ZAGREB</b> 2.1 Zaprimljeno 27.09.2011. broj Z-46321/11 Na temelju ugovora o financijskom leasingu nekretnine HR/11100135 od 3. travnja 2009. godine i dodatka ugovoru o financijskom leasingu nekretnine HR/11100135 od 1. srpnja 2011. godine predbilježuje se pravo vlasništva za korist: <b>PREDBILJEŽBA REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>

# ZAKLJUČAK:

- Zakonom o proračunu treba propisati kakve izvještaje o imovini i za koje svrhe treba Ministarstvo nadležno za državnu imovinu dostavljati Ministarstvu financija
- Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske treba jasno odrediti pojam državne imovine, koja treba biti obuhvaćena Registrom državne imovine
- Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske treba jasno propisati obveznike dostave podataka u Registar državne imovine, a odredbe nove uredbe o Registru državne imovine trebaju biti usklađene s odredbama Zakona
- Računovodstvenim propisima treba odrediti koji subjekti i na koji način trebaju evidentirati državnu imovinu u poslovnim knjigama kako bi cjelokupna državna imovina bila evidentirana u poslovnim knjigama određenih subjekata te kako bi bila omogućena usporedba i kontrola podataka o imovini iz Registra sa podacima iz poslovnih knjiga, odnosno financijskih izvještaja određenih subjekata

# ZAKLJUČAK:

- Proračunski korisnici za obavljanje djelatnosti koriste poslovne prostore, odnosno nekretnine, za koje je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska ili pravna osoba kojoj je osnivač Republika Hrvatska, nekretnine uzete u zakup, nekretnine neriješenog vlasničkog statusa ili nekretnine pribavljene na drugačiji način
- Pojedini proračunski korisnici, vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske koje koriste, evidentiraju u poslovnim knjigama na računima imovine i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru bilančnih pozicija, pojedini u okviru izvanbilančnih pozicija, pojedini ih evidentiraju samo u pomoćnim evidencijama, a pojedini ih ne evidentiraju u poslovnim knjigama i ne iskazuju u financijskim izvještajima.
- Da bi državna imovina evidentirana u poslovnim knjigama i iskazana u financijskim izvještajima proračunskih korisnika i drugih pravnih osoba, odgovarala podacima iz Registra državne imovine, te da bi bila omogućena usporedivost i kontrola podataka o imovini, važno je da se u poslovnim knjigama podaci o imovini iskazuju na propisan i dosljedan način.