REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Koprivnica

KLASA: 041-01/25-10/15
URBROJ: 613-08-26-51
Koprivnica, 25. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Bjelovaru

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 11

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU BJELOVARU 16
Davanje poslovnih prostora u zakup, na korištenje i uporabu 23
Prodaja i darovanje poslovnih prostora 42
Stjecanje poslovnih prostora 45

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 47

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 51

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU BJELOVARU 54

OČITOVANJE GRADA BJELOVARA 57

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU BJELOVARU

Na temelju odredaba članaka 19. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 25/19), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Bjelovaru.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim Okvirom profesionalnih načela, standarda i smjernica Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) (Narodne novine 66/23) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije provedeni su od 28. travnja 2025. do 25. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije učinkovitosti su aktivnosti koje obuhvaćaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnosno vođenje evidencija o poslovnim prostorima, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, raspolaganje poslovnim prostorima (davanje u zakup, prodaja i stjecanje poslovnih prostora), naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te organizaciju i kontrolu obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024.

Subjekt revizije je Grad Bjelovar (dalje u tekstu: Grad).

Osnovni cilj revizije je ocijeniti učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Grada.

Posebni ciljevi revizije su:
- ocijeniti cjelovitost evidencija o poslovnim prostorima
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
- ocijeniti učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
- ocijeniti efikasnost naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
- ocijeniti učinkovitost organizacije i kontrole obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

METODE REVIZIJE

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

U fazi planiranja i pripreme za obavljanje revizije analizirana je pravna regulativa i unutarnji akti subjekta revizije, objave u medijima te drugi dostupni podaci.

U provedbi postupaka revizije korištene su sljedeće metode:
- proučeni su i analizirani propisi i drugi dostupni materijali u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima
- analizirani su podaci iz planskih dokumenata, poslovnih knjiga, evidencija i izvješća Grada
- na temelju odabranog uzorka provjerena je dokumentacija Grada u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima
- obavljeni su razgovori s odgovornim osobama u Gradu i pribavljena obrazloženja o pojedinim aktivnostima u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa te poduzetih aktivnosti Grada u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

Kriteriji su utvrđeni prema područjima revizije: evidencije o poslovnim prostorima, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te organizacija i kontrola obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

– **Upravlja li Grad poslovnim prostorima učinkovito?**

Revizijom su prikupljeni dokazi kako bi se odgovorilo na sljedeća potpitanja:

– Ima li Grad cjelovite evidencije o poslovnim prostorima?
– Je li Grad normativno uredio upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima?
– Je li Grad učinkovito upravljao i raspolagao poslovnim prostorima?
– Je li Grad efikasno naplaćivao prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima?
– Jesu li poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima učinkovito organizirani?

U tablici broj 1 daju se kriteriji za ocjenu učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, prema područjima revizije.

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
1.	Evidencije o poslovnim prostorima	○ Utvrđeni su poslovni prostori kojima se upravlja i raspolaže. ○ Poslovni prostori evidentirani su u poslovnim knjigama i utvrđena je njihova vrijednost. ○ Poslovni prostori upisani su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada. ○ Poslovni prostori koji su dobiveni na upravljanje i raspolaganje (tuđa imovina) evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama. ○ Obavljen je godišnji popis imovine i obveza te su popisom obuhvaćeni poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom. ○ Propisani podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su i uneseni u Središnji registar državne imovine.
2.	Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Doneseni su strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. ○ Strateškim i/ili planskim dokumentima je utvrđeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. ○ Donesen je akt/akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima (davanju poslovnih prostora u zakup, prodaji poslovnih prostora, davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i drugo).

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		o Donesenim aktom/aktima detaljno je utvrđen način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.
3.	Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima	o Ostvareni su planirani ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. o Poslovni prostori stavljeni su u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). o Za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za stavljanje u funkciju. o Ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora. o Uspostavljeni su načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima. a) Davanje poslovnih prostora u zakup: o Donesena je odluka o djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima. o Poslovni prostori su davani u zakup putem javnog natječaja. o U natječajima su objavljeni svi potrebni uvjeti koje zakupnik mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju te potrebna dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. o U natječajima su utvrđene početne cijene zakupa u skladu s propisima i donesenim odlukama. o Imenovana su povjerenstva za davanje poslovnih prostora u zakup te su povjerenstva sastavila zapisnike s otvaranja ponuda. o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. o Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. o Pri primopredaji poslovnih prostora danih u zakup sastavljeni su zapisnici o stanju poslovnoga prostora. o Poslovni prostori dodijeljeni su udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro u skladu s propisima. o Za poslovne prostore (koji se u skladu s propisima daju u zakup bez provođenja javnog natječaja) zaključeni su ugovori o zakupu u skladu s propisima. o Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora. o Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu. o Za vrijeme trajanja zakupa popravci poslovnoga prostora koji padaju na teret zakupodavca obavljeni su u skladu s propisima. o Za preinaku poslovnoga prostora dane su pisane suglasnosti. b) Prodaja poslovnih prostora: o Prije prodaje poslovnih prostora donesena je odluka kojom je utvrđena opravdanost prodaje. o Poslovni prostori su prodavani putem javnog natječaja. o U natječajima su objavljeni svi potrebni uvjeti koje kupac mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju te potrebna dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. o U natječajima su utvrđene početne cijene prodaje u skladu s propisima i donesenim odlukama. o Imenovana su povjerenstva za prodaju te su povjerenstva sastavila zapisnike s otvaranja ponuda. o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. o Ugovori o prodaji poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		o Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen. o Poslovni prostori prodavani su sadašnjim zakupnicima koji ispunjavaju propisane uvjete i obveze. o Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni su ugovori o prodaji u skladu s propisima. o Cijene po kojoj su poslovni prostori prodani sadašnjim zakupnicima utvrđene su u skladu s propisima i naplaćene su u propisanom roku. c) Stjecanje poslovnih prostora: o Utvrđena je opravdanost kupnje ili uzimanja u zakup poslovnih prostora. o Odluku o kupnji i zakupu poslovnih prostora donijela je odgovorna osoba. o Procjena vrijednosti kupljenih poslovnih prostora utvrđena je u skladu s propisima. o Zamjena poslovnih prostora obavljena je u skladu s propisima.
4.	Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	o Donesen je akt o uvjetima, načinima i postupcima naplate prihoda. o Potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima evidentirana su u poslovnim knjigama po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i drugo. o Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima. o Zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavane su zatezne kamate i poduzimane raspoložive mjere za naplatu prihoda. o Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima. o Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljena je efikasno.
5.	Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	o Ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane za obavljanje i kontrolu obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su donesenim aktima. o Uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. o Uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima. o Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana su načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima ocjenjuje se **učinkovitim**, ako su ustrojene cjelovite evidencije o poslovnim prostorima, ako je normativno uređeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, ako se upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima obavlja u skladu s propisima, ako se naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnih prostora obavlja na efikasan način te ako je organizacija i kontrola obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima učinkovito organizirana.

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima ocjenjuje se **učinkovitim, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, ako su utvrđene određene slabosti i propusti koji ne utječu bitno na učinke upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima ocjenjuje se **djelomično učinkovitim**, ako su utvrđene nepravilnosti i propusti koji utječu na učinkovito upravljanje i raspolaganje te su potrebna značajna poboljšanja.

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima ocjenjuje se **neučinkovitim**, ako su utvrđene nepravilnosti i propusti koji bitno utječu na učinkovito upravljanje i raspolaganje te su potrebna značajna poboljšanja kako bi se upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima provodilo u skladu s načelima ekonomičnosti, djelotvornosti i svrsishodnosti.

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20), koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Imovina se klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti. Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obvezno se vodi analitičko knjigovodstvo po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te s drugim potrebnim podacima. Financijski izvještaji proračuna sastavljaju se na temelju podataka iz glavne knjige proračuna. Prema odredbama navedenih propisa, podaci o poslovnim prostorima iskazuju se u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u okviru nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti. U slučajevima tuđe imovine dobivene na korištenje, primljena imovina evidentira se u izvanbilančnim zapisima.

U tablici broj 2 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz poslovnih knjiga i financijskih izvještaja.

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine Grada na 31. prosinca 2023. i 2024.,
prema podacima iz poslovnih knjiga i financijskih izvještaja

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Neproizvedena dugotrajna imovina	9.618.275,79	8,0	14.766.215,17	11,6	153,5
2.	Građevinski objekti	102.923.059,15	85,8	104.590.232,54	82,2	101,6
2.1.	Stambeni objekti	2.161.336,90	1,8	2.213.202,42	1,7	102,4
2.2.	Poslovni objekti	28.103.068,31	23,4	33.343.576,65	26,2	118,7
2.3.	Prometni objekti	59.314.858,88	49,5	55.694.398,94	43,8	93,9
2.4.	Ostali građevinski objekti	13.343.795,06	11,1	13.339.054,53	10,5	100,0
3.	Druga imovina	7.397.088,64	6,2	7.936.087,52	6,2	107,3
	Ukupno	**119.938.423,58**	**100,0**	**127.292.535,23**	**100,0**	**106,1**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 102.923.059,15 eura ili 85,8 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 104.590.232,54 eura ili 82,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednosno najznačajnija druga imovina Grada odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju stambenih, građevinskih i poslovnih objekata koji nisu završeni i stavljeni u uporabu) i koncem 2023. iznosi 6.706.183,35 eura, a koncem 2024. iznosi 7.285.524,47 eura.

Prema Odluci o Planu rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama za razdoblje od 2025. do 2029. iz ožujka 2025., vezano za poslovne prostore, planirano je prikupljanje dokumentacije potrebne za uspostavu registra nekretnina (unos poslovnih prostora) te utvrđivanje postojećeg stanja, rješavanje imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom za nekretninu na adresi Trg hrvatskih branitelja 14, koja je Gradu dana na uporabu i rješavanje suvlasničkih odnosa (etažiranje zgrada) u kojima je Grad vlasnik poslovnih prostora (Gundulićeva 1). Rješavanje imovinskopravnih odnosa za poslovni skladišni prostor na adresi Trg Stjepana Radića 9, koji je u društvenom vlasništvu i kojim Grad upravlja i raspolaže, započelo je u prijašnjim godinama, a u vrijeme obavljanja revizije (rujan 2025.) još je u tijeku.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na prometne objekte, i to za 2023. u iznosu od 59.314.858,88 eura, što čini 57,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 55.694.398,94 eura, što čini 53,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024. Vrijednost poslovnih objekata koncem 2023. evidentirana je u iznosu od 28.103.068,31 euro ili 27,3 %, a koncem 2024. evidentirana je u iznosu od 33.343.576,65 eura ili 31,9 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci.

Grad vodi analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine koje su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za građevinske objekte ustrojene su ukupno 24 zasebne analitičke knjigovodstvene evidencije, od kojih se dvije odnose na stambene objekte, sedam na poslovne objekte (u okviru kojih su evidentirani poslovni prostori), četiri na prometne objekte i jedanaest na ostale građevinske objekte (objekte komunalne i druge infrastrukture). Od sedam analitičkih knjigovodstvenih evidencija koje se vode za poslovne objekte, u okviru tri analitičke evidencije, koje se odnose na zgrade kulturnih institucija, odmarališta te ostale građevinske objekte, evidentirani su poslovni prostori (poslovni objekti) kojima upravljaju trgovačka društva u vlasništvu Grada ili druge pravne osobe kojima je osnivač Grad, u okviru tri analitičke evidencije evidentirani su poslovni objekti odnosno poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad, a u okviru analitičke evidencije koja se odnosi na zgrade obrazovnih institucija evidentirani su poslovni prostori kojima upravljaju pravne osobe kojima je osnivač Grad i poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad. Analitičke evidencije sadrže podatke o inventurnom broju, lokaciji (adresi), površini, stopi ispravka vrijednosti dugotrajne imovine te nabavnoj, otpisanoj i sadašnjoj vrijednosti.

U tablici broj 3 daju se podaci o broju i knjigovodstvenoj vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičkih knjigovodstvenih evidencija.

Tablica broj 3

Podaci o broju i vrijednosti poslovnih prostora Grada na
31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičkih knjigovodstvenih evidencija

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Uredski objekti		
1.	Broj poslovnih prostora	62	62
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	9.332.500,67	13.020.720,58
II.	Zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija		
1.	Broj poslovnih prostora	11	11
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	7.458.661,85	8.295.967,02
III.	Zgrade kulturnih institucija		
1.	Broj poslovnih prostora	3	3
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	1.275.659,55	1.254.546,32
IV.	Restorani, odmarališta i ostali ugostiteljski objekti		
1.	Broj poslovnih prostora	1	1
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	329.262,07	330.036,73
V.	Ostali poslovni građevinski objekti		
1.	Broj poslovnih prostora	29	29
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	1.001.169,92	1.050.944,03
VI.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	1	1
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	539.777,26	544.603,61
	Ukupni broj poslovnih prostora (I.1. + II.1. + III.1. + IV.1. + V.1. + VI.1.)	**107**	**107**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I.2. + II.2. + III.2. + IV.2. + V.2. + VI.2.)	**19.937.031,32**	**24.496.818,29**

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama evidentirano je 107 poslovnih prostora, od čega su pojedini poslovni prostori evidentirani kao zasebni inventurni brojevi, a u pojedinim slučajevima su evidentirani kao poslovne zgrade s više poslovnih prostora odnosno poslovnih prostorija.

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama koncem 2024., osim poslovnih prostora u vlasništvu Grada, evidentirana su i dva poslovna prostora koja se nalaze u stambeno--poslovnoj zgradi na adresi Gundulićeva 10 i u vlasništvu su Republike Hrvatske, jedna garaža na adresi A. Starčevića 8 (u naravi parkiralište) te jedan poslovni prostor (javna zgrada na adresi Trgu hrvatskih branitelja 14) površine 2 132,84 m² za koji je Republika Hrvatska s Gradom u 2019. zaključila ugovor o davanju na uporabu i na kojem je u vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2025.) u tijeku cjelovita i energetska obnova cijele javne zgrade. Dva poslovna prostora na adresi Gundulićeva 10 iz poslovnih knjiga isknjižena su tijekom obavljanja revizije (u rujnu 2025.), a za nekretninu na kojoj je bila garaža i za koju je u tijeku postupak prijenosa vlasništva na Županiju, stanje u poslovnim knjigama usklađeno je sa stvarnim stanjem u listopadu 2025.

U poslovnim knjigama i analitičkim evidencijama Grad nije evidentirao devet poslovnih prostora (prostorija) ukupne površine 271,27 m² koji se nalaze u poslovnoj zgradi na adresi Gundulićeva 1 i u zakupu su državnih tijela te jedan poslovni skladišni prostor na adresi Trg Stjepana Radića 9, površine 72,12 m² kojim upravlja i raspolaže, u zakupu je pravne osobe i u društvenom je vlasništvu. Prema obrazloženju Grada, Grad je (uz Republiku Hrvatsku i jednu udrugu) vlasnik dijela poslovnih prostora u zgradi na adresi Gundulićeva 1, međutim prostori nisu evidentirani u poslovnim knjigama Grada zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa čije je rješavanje u vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2025.) u tijeku u skladu s Planom rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama za razdoblje od 2025. do 2029. iz ožujka 2025. Također, poslovni skladišni prostor na adresi Trg Stjepana Radića 9 u društvenom je vlasništvu, a postupak rješavanja imovinskopravnih odnosa etažiranjem također je u tijeku.

Gradonačelnik je u kolovozu 2025. donio Odluku o utvrđivanju namjene pojedinih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Bjelovara i na upravljanju Grada Bjelovara. Odlukom su utvrđeni poslovni prostori u vlasništvu Grada kojima upravlja i raspolaže, površina poslovnog prostora, poslovne zgrade ili poslovne prostorije, djelatnost koja se u njima obavlja odnosno njihovi korisnici. Prema podacima iz navedene Odluke i evidencije Grada o broju poslovnih prostora, ustrojenoj u vrijeme obavljanja revizije (rujan 2025.), koncem 2024., od ukupno 117 poslovnih prostora, pet poslovnih prostora ukupne površine 2 435 m² se koristi za potrebe Grada (preostali dio poslovne zgrade se daje u zakup), a i druge poslovne zgrade se u nekim slučajevima daju u zakup odnosno na korištenje po pojedinim poslovnim prostorijama.

Osim podataka utvrđenih u Odluci, u Registru nekretnina Grada vidljiva je namjena pojedine nekretnine (poslovni prostor) te podaci o adresi, funkciji nekretnine, statusu vlasništva, načinu stjecanja, stanju u kojem se nekretnina nalazi, vrsti, površini, broju soba, vrsti grijanja, datumu sklapanja ugovora o zakupu, datumu isteka ugovora, roku trajanja (određeno/neodređeno), danu stupanja na snagu ugovora, fotografija, podatak o zakupniku, katastarskoj općini i portfelju.

Tijekom 2023. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji evidentirano je smanjenje broja poslovnih prostora za jedan poslovni prostor površine 82,90 m², koji se nalazi u stambeno--poslovnoj zgradi na adresi J. Haulika 14b, na temelju provedenog postupka etažiranja provedenog u prijašnjim godinama u kojem je vlasništvo nad poslovnim prostorom preneseno na Republiku Hrvatsku.

Osim toga, Grad je u lipnju i listopadu 2023. za potrebe konstruktivne obnove poslovne zgrade na adresi Trg hrvatskih branitelja 15, odnosno prijave na Javni poziv Ministarstva kulture i medija za prijavu za dodjelu bespovratnih financijskih sredstava (jedan od uvjeta bio je da je prijavitelj vlasnik ili korisnik navedene nekretnine), kupio od tri fizičke i jedne pravne osobe četiri poslovna prostora ukupne površine 333,80 m² u navedenoj poslovnoj zgradi koja je bila u suvlasništvu Grada. Navedena kupnja poslovnih prostora nije utjecala na povećanje broja poslovnih prostora tijekom 2023. jer je Grad postao vlasnik cijele poslovne zgrade koja je u analitičkoj evidenciji Grada evidentirana kao jedna poslovna zgrada (poslovni prostor), a rashodi za stjecanje poslovnih prostora u poslovnoj zgradi kao povećanje njezine vrijednosti. Tijekom 2024. u analitičkim evidencijama nije evidentirano povećanje niti smanjenje broja poslovnih prostora.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Bjelovar te na temelju posebnih propisa) čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom, dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, a za pojedine poslovne prostore iskazana vrijednost se odnosi na troškove nabave ili izgradnje (za nabavljene i izgrađene objekte od konstituiranja Grada). Na utvrđenu nabavnu vrijednost Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Grad je obavio godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su, između ostalog, obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama. Tijekom obavljanja revizije provjereni su inventurni brojevi evidentiranih poslovnih prostora u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama te je utvrđeno da se koncem 2024. dva inventurna broja odnose na evidentirane poslovne prostore (na adresi Gundulićeva 10) koji su u vlasništvu Republike Hrvatske, a jedan inventurni broj odnosi se na poslovni prostor na adresi Josipa Jurja Strossmayera 2b koji je u vlasništvu Gradskog muzeja Bjelovar i koji je Gradu dodijeljen na uporabu u razdoblju od lipnja 2020. do prosinca 2022. Prema obrazloženju Grada, navedeni poslovni prostor nije bio za uporabu, Grad je u obnovu i privođenje poslovnog prostora namjeni uložio vlastita sredstva te u poslovnim knjigama evidentirao ulaganje u tuđu imovinu. Dva poslovna prostora u vlasništvu Republike Hrvatske iz poslovnih knjiga isknjižena su u rujnu 2025.

Obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine propisana je odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18) te Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24).

Prema odredbama navedenog Zakona, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka, a podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo. Prema odredbama članka 4., stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave podataka u Središnji registar državne imovine dužni su voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine i dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar državne imovine, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno u postupku propisanom Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine.

Prema odredbama članka 13. Uredbe o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave i unosa podataka dužni su uspostaviti organizacijsku strukturu, s formalnom raspodjelom zadaća, ovlasti i odgovornosti kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom državne imovine i imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar državne imovine.

Grad vodi registar nekretnina u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama te su u okviru navedenog registra nekretnina evidentirani poslovni prostori koji se koriste za rad gradske uprave, prostori koji se koriste za mjesnu samoupravu i poslovne zgrade te poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup. Grad je u ožujku 2023. imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka, a podaci o odgovornoj osobi dostavljeni su u Središnji registar državne imovine. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2025.) podaci o pojedinim poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine.

Državni ured za reviziju nalaže dostaviti podatke o svim poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđeno je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) i Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine 96/19). Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom su Strategija upravljanja državnom imovinom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske i godišnji plan upravljanja državnom imovinom koji se donosi na temelju navedene Strategije.

Prema odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se i imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine 123/17 i 151/22) uređen je sustav strateškog planiranja Republike Hrvatske i upravljanje javnim politikama odnosno priprema, izrada, provedba, izvješćivanje, praćenje provedbe i učinaka te vrednovanje akata strateškog planiranja za oblikovanje i provedbu javnih politika koje sukladno svojim nadležnostima izrađuju, donose i provode javna tijela u koja se ubrajaju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Akti strateškog planiranja su Nacionalna razvojna strategija, višesektorske i sektorske strategije, nacionalni planovi, planovi razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, program Vlade Republike Hrvatske, program konvergencije, nacionalni program reformi, provedbeni programi tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te akcijski planovi za provedbu nacionalnih planova.

Uredbom o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 37/23), propisane su smjernice za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje sadržavaju svrhu, obvezni sadržaj i postupke vezane za izradu, izmjenu, dopunu i donošenje akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Pravilnikom o rokovima i postupcima praćenja izvještavanja o provedbi akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 44/23), propisani su rokovi i postupci praćenja i izvješćivanja o provedbi Nacionalne razvojne strategije, sektorskih i višesektorskih strategija, nacionalnih planova, planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te provedbenih programa tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom (u što su uključeni i poslovni prostori) može se urediti donošenjem strategije ili drugih akata strateškog planiranja kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te drugim aktima.

Grad je na temelju Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske u rujnu 2021. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025. te u ožujku 2024. Izmjene i dopune Provedbenog programa, čime je Program usklađen s Planom razvoja Bjelovarsko-bilogorske županije za razdoblje 2022. do 2027. godine i proračunom Grada.

Izmjenama Programa proširen je broj mjera i aktivnosti za njihovu provedbu, povećan je broj Programom planiranih razvojnih projekata i planirana rekonstrukcija pojedinih nekretnina na području Grada te njihovo stavljanje u gospodarsku funkciju.

Na temelju odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom Gradsko vijeće je u ožujku 2020., odnosno prosincu 2024. donijelo Odluke o usvajanju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara od 2020. do 2024., odnosno od 2025. do 2030., kojima su određeni srednjoročni ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za navedena razdoblja. Strategijama su utvrđene mjere, projekti i aktivnosti usmjerene prema realizaciji razvojnog smjera upravljanja gradskim nekretninama kao i realizaciji strateških i posebnih ciljeva upravljanja gradskim nekretninama. Također, utvrđeno je da je, uz Strategiju, jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije godišnji Plan upravljanja nekretninama koji bi trebao obuhvatiti ciljeve, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije. Grad nije donio godišnje planove upravljanja nekretninama (koji bi obuhvatili i upravljanje poslovnim prostorima) za 2023. i 2024. Prema obrazloženju Grada, planovi nisu doneseni zato što se poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju u nekoliko gradskih upravnih odjela te se radi na novom ustrojstvu upravnih odjela Grada i određivanju službenika i odjela koji će biti zadužen za njihovu izradu.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

Donošenjem godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima omogućilo bi se utvrđivanje i praćenje ostvarenja planiranih ciljeva, što bi pridonijelo učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Prema donesenim Strategijama, Grad ima u vlasništvu te na upravljanju poslovne prostore koji se daju u zakup, na korištenje, uporabu i upravljanje. Prema Strategiji za razdoblje od 2020. do 2024., od ukupno 92 poslovna prostora, 88 poslovnih prostora koriste udruge, trgovačka društva, obrti i ustanove i trgovačka društva čiji je Grad osnivač te tijela Grada i Republike Hrvatske, a četiri poslovna prostora su prazna. Prema Strategiji za razdoblje od 2025. do 2030., od ukupno 87 poslovnih prostora, 85 poslovnih prostora se koristi, a dva poslovna prostora su prazna.

Prema evidenciji Grada o broju poslovnih prostora, ustrojenoj u vrijeme obavljanja revizije (rujan 2025.), Grad je koncem 2024. upravljao i raspolagao s ukupno 117 poslovnih prostora. Od toga, Grad je u svojem vlasništvu imao ukupno 105 poslovnih prostora (poslovni prostor, poslovne zgrade, poslovne prostorije), raspolagao s još devet poslovnih prostorija u poslovnoj zgradi u kojoj je vlasnik dijela poslovnih prostorija (Gundulićeva 1), jednom zgradom u vlasništvu Republike Hrvatske koja mu je dodijeljena na uporabu i koja je u fazi cjelovite i energetske obnove (Trg hrvatskih branitelja 14), jednim poslovnim prostorom koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske (Josipa Kozarca 60 – Pulman) te upravljao i raspolagao jednim poslovnim (skladišnim) prostorom na adresi Trg Stjepana Radića 9, što je ukupno 30 poslovnih prostora ili 34,5 % više od broja poslovnih prostora navedenih u Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara za razdoblje od 2025. do 2030.

Prema obrazloženju Grada, do razlike u broju poslovnih prostora navedenih u Strategiji u odnosu na stvaran broj poslovnih prostora kojima Grad koncem 2024. upravlja i raspolaže došlo je zbog drukčije metodologije utvrđivanja broja poslovnih prostora, odnosno pojedine poslovne zgrade u Strategiji su utvrđene kao jedan poslovni prostor iako se u njima nalazi više poslovnih prostora (poslovnih prostorija) koji se daju u zakup ili na korištenje.

Državni ured za reviziju preporučuje, u svrhu ujednačenog iskazivanja broja poslovnih prostora i njihovog lakšeg praćenja u strateškim i planskim dokumentima te analitičkim evidencijama Grada, uskladiti metodologiju utvrđivanja broja poslovnih prostora u evidenciji Grada s brojem poslovnih prostora iskazanih u strateškim i planskim dokumentima te analitičkim evidencijama Grada.

Prema odredbama članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23), čelnik je odgovoran za zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru financijskim planom utvrđenih sredstava. Čelnik je dužan svake godine za prethodnu proračunsku godinu, za razdoblje u kojem je obnašao dužnost, odnosno obavljao poslove čelnika, sastaviti Izjavu o fiskalnoj odgovornosti. Uz Izjavu se prilažu i Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, planovi otklanjanja slabosti i nepravilnosti te izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u prethodnoj godini. Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2023. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.).

Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom odnosno utvrđeno je da nije donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama te da prije stjecanja nekretnina nije izrađena analiza kojom je utvrđena opravdanost odabranog oblika stjecanja nekretnine. U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je rok za donošenje godišnjeg plana za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama do konca listopada 2025. i izrada analiza opravdanosti stjecanja određene nekretnine prije njihove nabave do konca 2025.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara iz lipnja 2019. utvrđeno je da akte koji se odnose na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada, o kojima odluku donosi Gradsko vijeće, prethodno razmatra Odbor za raspolaganje nekretninama Grada i o tome donosi zaključak, a akte koji se odnose na stjecanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada, o kojima odluku donosi gradonačelnik prethodno razmatra Komisija za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Grada koju imenuje gradonačelnik. Također, Odlukom o osnivanju, sastavu i djelokrugu radnih tijela Gradskog vijeća Grada, koju je Gradsko vijeće donijelo u rujnu 2021., utvrđeno je da Odbor za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada razmatra i utvrđuje prijedloge za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom i Statutom. Akte koji se odnose na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada o kojima odluku donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće pri raspolaganju nekretninama prethodno su razmatrala nadležna tijela. Također, u zapisnicima Komisije za gospodarenje nekretninama utvrđena je opravdanost raspolaganja nekretninama kojima se raspolaže.

Prema odredbama članka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila, a garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Temeljni propis koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak). Prema odredbama članka 391. navedenog Zakona, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Navedene odredbe ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i 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.

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22), Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21) i drugim propisima.

U okvirima zadanim propisima jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju donijeti interne akte koji će pobliže urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u cilju učinkovitog i transparentnog obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Gradsko vijeće donijelo je u lipnju 2019. Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara, a izmjene i dopune navedenih Odluka donesene su u travnju 2020. U ožujku 2016. donijelo je Odluku o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore, a izmjene i dopune Odluke u svibnju 2018. i lipnju 2019. Odluku o zonama u Gradu Bjelovaru Gradsko vijeće donijelo je u prosincu 2017. Gradonačelnik je u siječnju 2023. i veljači 2024. donio Odluke o vrijednosti boda za izračun početne zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 2016.

Navedeni unutarnji akti usklađeni su s propisima, osim Odluke o gospodarenju nekretninama koja nije usklađena (u dijelu koji se odnosi na ovlasti za dodjelu nekretnina na uporabu, korištenje i upravljanje) s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20). Odluke o vrijednosti boda za izračun početne zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. donesene su u siječnju 2023. i veljači 2024., što nije u skladu s odredbama članka 8. Odluke o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore iz ožujka 2016., prema kojima visinu vrijednosti boda određuje gradonačelnik Odlukom o utvrđivanju vrijednosti boda u mjesecu prosincu tekuće godine za godinu koja slijedi. Odluku o vrijednosti boda za izračun početne zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora u 2025. gradonačelnik je, u skladu s Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore, donio u prosincu 2024.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o gospodarenju nekretninama s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, u dijelu koji se odnosi na ovlasti za dodjelu nekretnina na uporabu, korištenje i upravljanje.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU BJELOVARU

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06 – ispravak, 16/07 – ispravak, 95/08 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 – ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15), utvrđen je Grad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u treću četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Bjelovarsko-bilogorske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća 31 naselje s ukupno 36 316 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg Eugena Kvaternika 2, Bjelovar.

Prema odredbama članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, veliki grad kao i grad sjedište županije u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja i druge poslove u skladu s posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojena je Služba za unutarnju reviziju i šest upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 76 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarstvo te Upravnog odjela za financije i javne prihode odnosno Odsjeka za naplatu i pravne poslove koji je ustrojen unutar navedenog Odjela.

Prema odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuju o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i raspolaganju ostalom imovinom u skladu s navedenim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom, Statutom i općim aktom Gradskog vijeća. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju drugom imovinom, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično) upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV) te je poreznim rješenjem od 12. ožujka 2014., Gradu kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 42.125.160,82 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 38.873.875,87 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 3.251.284,95 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 40.230.123,55 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 40.503.600,41 euro te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 273.476,86 eura.

U okviru planiranih i ostvarenih prihoda i primitaka i rashoda i izdataka Grada za 2023. i 2024. iskazani su planirani i ostvareni prihodi te rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojima upravlja Grad.

U tablici broj 4 daju se podaci o planiranim i ostvarenim prihodima te rashodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024., prema podacima iz proračuna, izvještaja o izvršenju proračuna i poslovnih knjiga.

Tablica broj 4

Planirani i ostvareni prihodi te rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024.,
prema podacima iz proračuna, izvještaja o izvršenju proračuna i poslovnih knjiga

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	50.000,00	43.390,03	86,8	54,3	50.000,00	33.098,35	66,2	58,5
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	35.000,00	36.563,99	104,5	45,7	40.000,00	23.450,64	58,6	41,5
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	72.396,69	0,00	0,0	0,0	223.600,00	0,00	0,0	0,0
	Ukupno prihodi	**157.396,69**	**79.954,02**	**50,8**	**100,0**	**313.600,00**	**56.548,99**	**18,0**	**100,0**
	Rashodi								
4.	Rashodi za energiju	44.360,00	43.966,49	99,1	12,2	47.300,00	44.903,41	94,9	32,1
5.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	6.343,00	4.815,19	75,9	1,3	36.400,00	32.853,80	90,3	23,5
6.	Rashodi za komunalne usluge	27.950,00	26.570,92	95,1	7,3	46.300,00	47.899,20	103,5	34,3
7.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	760,00	742,78	97,7	0,2	1.750,00	1.293,07	73,9	0,9
8.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	20.353,78	7.570,40	37,2	2,1	9.400,00	10.812,30	115,0	7,8
9.	Rashodi za nabavu poslovnih prostora	395.500,00	275.630,00	69,7	76,3	0,00	0,00	0,0	0,0
10.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	2.160,00	2.153,26	99,7	0,6	2.100,00	1.960,00	93,3	1,4
	Ukupno rashodi	**497.426,78**	**361.449,04**	**72,7**	**100,0**	**143.250,00**	**139.721,78**	**97,5**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	-340.030,09	-281.495,02			170.350,00	-83.172,79		

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 79.954,02 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 361.449,04 eura, što je 281.495,02 eura ili 352,1 % više u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 56.548,99 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 139.721,78 eura, što je 83.172,79 eura ili 147,1 % više u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 136.503,01 euro odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 76.488,38 eura i prihode od refundacija (povrata) režijskih troškova zakupnika u iznosu od 60.014.63 eura.

S obzirom na to da je Grad poslovne prostore davao u zakup pravnim i fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti, od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvaruju se i neizravni prihodi u proračun Grada (od poreza na dohodak zaposlenika koji rade u poslovnim prostorima danim u zakup i drugo) te se davanjem poslovnih prostora u zakup potiče razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 501.170,82 eura odnose se na rashode za nabavu poslovnih prostora u iznosu od 275.630,00 eura, energiju (električnu energiju i plin) u iznosu od 88.869,90 eura, komunalne usluge u iznosu od 74.470,12 eura, tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 37.668,99 eura, intelektualne i osobne usluge (izrada elaborata o procjeni vrijednosti poslovnih prostora i drugo) u iznosu od 18.382,70 eura i druge rashode u iznosu od 6.149,11 eura.

Rashodi za energiju u iznosu od 88.869,90 eura odnose se na rashode za energiju za poslovne zgrade u kojima se nalazi više poslovnih prostora (s jednim brojilom za struju, toplinsku energiju ili plin) koje plaća Grad i za koje se naknadno ispostavljaju računi za refundaciju rashoda zakupnicima s kojima je ugovoreno plaćanje režijskih troškova te za prostore koji nisu u zakupu.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju u zakup, korištenje i uporabu. Navedeni ostvareni rashodi ne obuhvaćaju rashode za pet poslovnih prostora koje Grad koristi za svoje potrebe.

Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao sa 104 poslovna prostora ukupne površine 11 968,69 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao sa 104 poslovna prostora ukupne površine 11 968,80 m². Povećanja broja poslovnih prostora koncem 2024. u odnosu na konac 2023. nije bilo, odnosno tijekom 2024. nije bilo stjecanja poslovnih prostora.

U tablici broj 5 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024., prema podacima Grada o poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe, danim poslovnim prostorima u zakup, na korištenje i uporabu te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima.

Tablica broj 5

Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima, zakupnicima i uporabnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024., prema podacima Grada o poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe, danim poslovnim prostorima u zakup, na korištenje i uporabu te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima

Redni broj	Korisnici/zakupnici/uporabnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje koristi Grad Bjelovar za svoje potrebe	5	2 434,91	5	2 434,91
2.	Poslovni prostori dani u zakup/na korištenje/na uporabu	87	3 368,51	86	3 362,12
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	11	459,54	11	459,54
2.2.	Poslovni prostori dani na korištenje udrugama	55	1 579,54	54	1 573,15
2.3.	Poslovni prostori dani na uporabu političkim strankama	6	177,65	6	177,65
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	15	1 151,78	15	1 151,78
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	12	6 165,27	13	6 171,77
3.1.	Prazni poslovni prostori	5	371,90	6	378,40
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	7	5 793,37	7	5 793,37
	Ukupno (1 + 2 + 3)	104	11 968,69	104	11 968,80

Od ukupno 104 poslovna prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., pet poslovnih prostora ili 4,8 % koristi se za potrebe rada gradskih službi, 86 poslovnih prostora ili 82,7 % dano je u zakup, na korištenje ili uporabu, a 13 poslovnih prostora ili 12,5 % je izvan uporabe. Od ukupno 13 poslovnih prostora izvan uporabe, šest poslovnih prostora ili 5,8 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a sedam poslovnih prostora ili 6,7 % je neuvjetno za davanje u zakup.

Od ukupno šest praznih poslovnih prostora na koncu 2024., ukupne površine 378,4 m², za četiri poslovna prostora tijekom 2023. i 2024. nisu objavljivani javni natječaji, za jedan poslovni prostor Gradsko vijeće je u studenome 2024. donijelo Odluku o prijenosu vlasništva, a za zakup jednog poslovnog prostora na temelju provedenog javnog natječaja početkom 2025. zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Koncem 2024. bilo je sedam neuvjetnih poslovnih prostora ukupne površine 5 793,37 m² koji se zbog nemogućnosti korištenja ne daju u zakup. Od ukupno sedam poslovnih prostora, četiri poslovna prostora (poslovne zgrade) tijekom 2023. i 2024. su u postupku cjelovite i energetske obnove, a radovi na uređenju jednog poslovnog prostora (poslovne zgrade) koncem 2024. su također u tijeku.

Prema obrazloženju Grada, za privođenje dva neuvjetna poslovna prostora namjeni (Visočina Matije Gupca 39 i Mjesni dom Hrgovljani), ukupne površine 411,77 m², potrebna su značajna financijska sredstva te prema procjeni Grada nema opravdanosti za ulaganja zbog nezainteresiranosti za zakup navedenih poslovnih prostora.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je na mrežnim stranicama objavljivao podatke o poslovnim prostorima, o njihovoj lokaciji, površini, raspoloživosti odnosno slobodnim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup. Međutim, revizijom je utvrđeno da podaci o pojedinim poslovnim prostorima objavljeni na mrežnim stranicama nisu točni, odnosno objavljeni su podaci o poslovnim prostorima ili poslovnim zgradama koje u naravi nisu poslovni prostori ili su poslovne zgrade u postupku cjelovite obnove, objavljene su netočne adrese poslovnih prostora ili nema podataka o njihovoj raspoloživosti.

Državni ured za reviziju preporučuje ažurirati podatke o poslovnim prostorima objavljenim na mrežnim stranicama Grada, odnosno objavljivati točne podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

Šest poslovnih prostora koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora o davanju na uporabu, od čega je pet ugovora zaključeno u 2022. i jedan u 2023. Poslovni prostori dani su na uporabu na temelju Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada na rok od pet godina uz naknadu, izravnim ugovaranjem.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. bilo je ukupno 13 nekretnina odnosno poslovnih prostora i poslovnih zgrada koje je Grad dao u zakup, na upravljanje i uporabu bez plaćanja zakupnine odnosno naknade. Od toga, za 12 poslovnih prostora i poslovnih zgrada, u skladu s Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2020. do 2024. zaključeni su ugovori o davanju na upravljanje ili uporabu (Dječji vrtić Bjelovar, Gradsko poduzeće za upravljanje športskim objektima, Narodna knjižnica Petar Preradović Bjelovar, Turistička zajednica Bjelovar Bilogora, Veleučilište u Bjelovaru, Kulturni i multimedijski centar Bjelovar i Gradski muzej Bjelovar), a jedan poslovni prostor dan je državnom tijelu u zakup bez naknade u 2005. na neodređeno vrijeme.

Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora odnosno Registar zakupa poslovnih prostora Grada Bjelovara, koji sadrži podatke o adresi i površini poslovnog prostora, podatke o zakupniku odnosno korisniku, datumu zaključenja ugovora, roku trajanja ugovora (bez navođenja broja godina na koji je ugovor zaključen) i visini zakupnine. Prema navedenom Registru, Grad je sa zakupnicima odnosno korisnicima zaključivao ugovore o zakupu ili korištenju poslovnih prostorija ili poslovnih zgrada, a s pojedinim zakupnicima ugovoren je zakup ili korištenje više poslovnih prostorija. Revizijom je utvrđeno da Registar zakupa poslovnih prostora koncem 2024. nije potpun jer ne sadrži podatke o tri ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključena tijekom 2020. i 2023., tri ugovora o davanju na uporabu poslovnih prostora zaključena tijekom 2021., 2023. i 2024. te jednom ugovoru o upravljanju poslovnim prostorom koji su obuhvaćeni evidencijom Grada o broju poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju preporučuje u Registru zakupa poslovnih prostora Grada evidentirati sve ugovore o zakupu, uporabi i upravljanju poslovnim prostorima s potrebnim podacima i uskladiti ih s evidencijom o broju poslovnih prostora.

S obzirom na to da je Grad donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Bjelovara od 2020. do 2024. (koja manjim dijelom obuhvaća i poslovne prostore), ali nije donio Godišnje planove za 2023. i 2024. za ostvarenje ciljeva utvrđenih u donesenoj Strategiji koji bi uključivali ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, nije moguće utvrditi ostvarenje planiranih ciljeva vezanih za njihovo upravljanje i raspolaganje.

Gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. o obavljenim poslovima i aktivnostima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima izvještavao Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih izvješća o radu koja sadrže podatke o aktivnostima o radu gradonačelnika prema područjima djelovanja i djelokrugu izvršnih poslova sukladno izvještajima resornih upravnih odjela Grada. U okviru područja gospodarstva Izvješća za izvještajno razdoblje sadrže podatke o broju zaključenih ugovora o zakupu, uporabi, upravljanju, korištenju, prodaji ili kupnji te podatke o aktivnostima i troškovima koji su vezani za poslovne prostore Grada. Gradsko vijeće je navedena Izvješća prihvatilo zaključcima iz rujna 2023., ožujka i rujna 2024. te ožujka 2025.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup, na korištenje i uporabu te stjecao poslovne prostore (radi stjecanja vlasništva nad cijelom poslovnom zgradom) na temelju ugovora o kupoprodaji. Osim toga, šest poslovnih zgrada dao je na upravljanje ili uporabu bez plaćanja naknade.

Davanje poslovnih prostora u zakup, na korištenje i uporabu

Prihodi od zakupa, korištenja i uporabe poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 43.390,03 eura i u 2024. u iznosu od 33.098,35 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora, ugovora o davanju na korištenje i ugovora o davanju na uporabu zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio tri ugovora o zakupu poslovnih prostora, dva ugovora o korištenju poslovnih prostora i jedan ugovor o uporabi poslovnog prostora, a u 2024. zaključio je dva ugovora o zakupu poslovnih prostora. Ugovorena mjesečna zakupnina odnosno naknada s PDV-om (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 339,36 eura, a u 2024. iznosi 231,38 eura.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju u zakup, korištenje i uporabu odnosno u navedenim rashodima nisu uključeni rashodi za pet poslovnih prostora koje Grad koristi za svoje potrebe.

U tablici broj 6 daju se podaci o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora te ugovorima o davanju na korištenje gradskih prostora i uporabi poslovnih prostora u 2023. i 2024.

Tablica broj 6

Podaci o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora te ugovorima o davanju na korištenje i uporabi poslovnih prostora u 2023. i 2024.

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	2	104,12	145,00	1	90,00	173,00
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	4	200,42	194,36	1	50,27	58,38
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	4	200,42	194,36	1	50,27	58,38
	Ukupno (1 + 2)	**6**	**304,54**	**339,36**	**2**	**140,27**	**231,38**

Od ukupno šest ugovora o zakupu, korištenju i uporabi poslovnih prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnih prostora ukupne površine 304,54 m², dva ugovora ili 33,3 % zaključeno je nakon provedenih javnih natječaja, a četiri ugovora ili 66,7 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno dva ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnih prostora ukupne površine 231,38 m², jedan ugovor zaključen je nakon provedenog javnog natječaja, a jedan ugovor bez provođenja javnog natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Prema odredbama članaka 3. i 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti. Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje se u zakup javnim natječajem. Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća. Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Pravo prednosti na zaključenje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz navedenog Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Navedene odredbe odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Način izračuna početne mjesečne cijene zakupnine po m² poslovnog prostora utvrđen je Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore koja ovisi o neto korisnoj površini poslovnog prostora, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Utvrđeno je da početnu mjesečnu zakupninu po m² poslovnog prostora čini umnožak vrijednosti boda i broja bodova, pri čemu broj bodova čini umnožak koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti. Koeficijent vrste djelatnosti utvrđen je Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore, a položajne zone Odlukom o zonama u Gradu Bjelovaru. Vrijednost boda za svaku pojedinu godinu kao elementa za izračun početne visine mjesečne zakupnine utvrđuje se Odlukom gradonačelnika, koja je za 2023. donesena u siječnju 2023., a za 2024. u veljači 2024.

U tablicama broj 7 i 8 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima za 2023. i 2024.

Tablica broj 7

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima za 2023.

2023.

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora											
		Zone											
		I.			II.			III.			IV.		
		do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više	do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više	do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više	do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Ugostiteljska, novčarska, osiguravateljska i kartična, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata, filigran, uslužna djelatnost u zdravstvu i druge uslužne djelatnosti	7,200	4,200	2,700	5,760	3,360	2,160	2,880	1,680	1,080	1,440	0,840	0,540
2.	Trgovina	6,000	3,500	2,250	4,800	2,800	1,800	2,400	1,400	0,900	1,200	0,700	0,450
3.	Kancelarijska djelatnost, posredničke usluge i agencije	4,800	2,800	1,800	3,840	2,240	1,440	1,920	1,120	0,720	0,960	0,560	0,360
4.	Obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti	3,600	2,100	1,350	2,880	1,680	1,080	1,440	0,840	0,540	0,720	0,420	0,270
5.	Djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja, druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove, skladištenje robe	2,400	1,400	0,900	1,920	1,120	0,720	0,960	0,560	0,360	0,480	0,280	0,180
6.	Kancelarijska djelatnost pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kancelarijska djelatnost jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, umjetnička djelatnost, prodaja suvenira, garaže i garažna mjesta	1,200	0,700	0,450	0,960	0,560	0,360	0,480	0,280	0,180	0,240	0,140	0,090
7.	Političke stranke i vijeća nacionalnih manjina	0,600	0,350	0,225	0,480	0,280	0,180	0,240	0,140	0,090	0,120	0,070	0,045
8.	Djelatnost IT sektora	0,120	0,070	0,045	0,096	0,056	0,036	0,048	0,028	0,018	0,024	0,014	0,009

Tablica broj 8

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima za 2024.

2024.

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora											
		Zone											
		I.			II.			III.			IV.		
		do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više	do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više	do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više	do 100,00 m²	od 101,00 m² do 200,00 m²	od 201,00 m² na više
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Ugostiteljska, novčarska, osiguravateljska i kartična, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata, filigran, uslužna djelatnost u zdravstvu i druge uslužne djelatnosti	9,600	6,600	4,200	7,680	5,280	3,360	3,840	2,640	1,680	1,920	1,320	0,840
2.	Trgovina	8,000	5,500	3,500	6,400	4,400	2,800	3,200	2,200	1,400	1,600	1,100	0,700
3.	Kancelarijska djelatnost, posredničke usluge i agencije	6,400	4,400	2,800	5,120	3,520	2,240	2,560	1,760	1,120	1,280	0,880	0,560
4.	Obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti	4,800	3,300	2,100	3,840	2,640	1,680	1,920	1,320	0,840	0,960	0,660	0,420
5.	Djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja, druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove, skladištenje robe	3,200	2,200	1,400	2,560	1,760	1,120	1,280	0,880	0,560	0,640	0,440	0,280
6.	Kancelarijska djelatnost pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kancelarijska djelatnost jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, umjetnička djelatnost, prodaja suvenira, garaže i garažna mjesta	1,600	1,100	0,700	1,280	0,880	0,560	0,640	0,440	0,280	0,320	0,220	0,140
7.	Političke stranke i vijeća nacionalnih manjina	0,800	0,550	0,350	0,640	0,440	0,280	0,320	0,220	0,140	0,160	0,110	0,070
8.	Djelatnost IT sektora	0,160	0,110	0,070	0,128	0,088	0,056	0,064	0,044	0,028	0,032	0,022	0,014

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje ugostiteljske, novčarske, osiguravateljske i kartične djelatnosti, proizvodnju i prodaju predmeta od zlata, filigransku djelatnost, uslužnu djelatnost u zdravstvu i druge uslužne djelatnosti, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za djelatnost IT sektora.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore umanjuje se za 30,0 % ako se poslovni prostor nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, a visina cijene zakupa za skladište uz poslovni prostor obračunava se u iznosu od 30,0 % cijene poslovnog prostora postignute na javnom natječaju. Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji je namijenjen za obavljanje deficitarne djelatnosti umanjuje se za 50,0 %, a deficitarnu djelatnost utvrđuje gradonačelnik odlukom o raspisivanju javnog natječaja. Također, iznos početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor umanjuje se za 30,0 % u slučajevima kada se javni natječaj raspisuje drugi put, odnosno dodatnih 10,0 % kada se javni natječaj raspisuje treći i četvrti put, a da na prethodnim natječajima nije bilo interesa. Umanjenje iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore na daljnjim natječajima ne može biti više od 50,0 % od iznosa početne mjesečne zakupnine iz prvog natječaja.

Grad je u 2023. i 2024. proveo ukupno tri natječaja za zakup poslovnih prostora na temelju koja su zaključena tri ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

U tablici broj 9 daju se podaci o objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024.

Tablica broj 9

Podaci o objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024.

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	14. veljače 2023.	1	32,00	23,00	1	32,00	23,00	23,0	0,72	100,0
2.	14. srpnja 2023.	1	72,12	122,00	1	72,12	122,00	122,00	1,69	100,0
3.	21. veljače 2024.	1	89,97	173,00	1	89,97	173,00	173,00	1,92	100,0
	Ukupno	**3**	**194,09**	**318,00**	**3**	**194,09**	**318,00**	**318,00**	**1,64**	**100,0**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 194,09 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 318,00 eura. Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori o zakupu poslovnih prostora uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 318,00 eura, što prosječno iznosi 1,64 eura po m² poslovnoga prostora i jednako je početnoj visini zakupnine objavljenoj u javnim natječajima.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, odluke o raspisivanju natječaja donio je gradonačelnik. Odlukama je utvrđen poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru (namjena) i rok na koji se poslovni prostor daje u zakup.

Za jedan poslovni prostor prije donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora nadležni upravni odjel je sastavio Zapisnik o stanju i uređenosti poslovnog prostora na upravljanju Grada, odnosno utvrdio je da prostor nije etažiran, da se nalazi na upravljanju Grada, a u vlasništvu je Republike Hrvatske, da se radi o skladišnom prostoru koji je u derutnom stanju te da poslovni prostor nema priključak električne energije i vode. Osim toga, na sjednicama Povjerenstva za davanje u zakup poslovnih prostora doneseni su i prijedlozi gradonačelniku o donošenju Odluka o raspisivanju natječaja koji sadrže i obrazloženje razloga davanja poslovnih prostora u zakup.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukama gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaji (tekst natječaja) su objavljeni na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je što javni natječaj obvezno treba sadržavati, odnosno utvrđeno je 17 odredbi o sadržaju natječaja. U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup utvrđenih Odlukama gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedeni su i podaci o osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda odnosno prijava za sudjelovanje u javnom natječaju, iznosu i uplati jamčevine, načinu i roku dostave pisanih ponuda, dokumentaciji koju je potrebno dostaviti uz ponude, koje ponude se neće razmatrati (ponude fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Grada zbog neispunjenja dospjelih obveza, odnosno čija su dugovanja podmirena nagodbom s Gradom, reprogramiranjem duga ili čija su dugovanja ostala nenaplaćena s osnove zastare, fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, pravnih osoba koje nisu solventne te ponude fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja), osobama koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora za pojedine djelatnosti (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata), mjestu, načinu i roku podnošenja ponuda, mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda, instrumentima osiguranja koje su odabrani ponuditelji dužni dostaviti prije zaključenja ugovora i drugo. Međutim, javni natječaji ne sadrže odredbe o pravu prigovora, o roku za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem niti odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, natjecatelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na mrežnim stranicama i u Službenom glasniku Grada, a u svrhu u koju su prikupljeni, što nije u skladu s odredbama članka 13. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojima javni natječaj obvezno sadrži i navedene odredbe. U objavljenim natječajima također nije navedeno da je najpovoljnija ponuda ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu.

Državni ured za reviziju nalaže javne natječaje za zakup poslovnog prostora sastavljati na način da sadrže sve obvezne elemente u skladu o odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, za provođenje javnog natječaja gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora koje predlaže gradonačelniku donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja, otvara i razmatra ponude, utvrđuje jesu li ponuditelji ispunili sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda odnosno o provođenju usmenog nadmetanja, utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude gradonačelniku te predlaže gradonačelniku davanje poslovnog prostora u podzakup. Stručne i administrativne poslove za gradonačelnika i Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za gospodarstvo Grada.

Nakon otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. sastavljeni su zapisnici o provođenju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora usmenim nadmetanjem koje su potpisali članovi Povjerenstva za davanje u zakup poslovnih prostora. U Zapisnicima je naveden broj pristiglih ponuda, utvrđena je ponuđena visina mjesečne zakupnine te je utvrđeno ispunjavaju li prijavljeni natjecatelji uvjete i jesu li dostavili svu potrebnu dokumentaciju koja je tražena natječajem.

Nakon provedenih postupaka otvaranja ponuda i utvrđenih činjenica Povjerenstvo je predlagalo da se gradonačelniku uputi prijedlog o donošenju odluka o davanju u zakup poslovnih prostora te su uz obrazloženje Povjerenstva sastavljeni prijedlozi Odluka o davanju poslovnih prostora u zakup.

Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donio je gradonačelnik. Odlukama su za svaki poslovni prostor utvrđeni najpovoljniji (izabrani) ponuditelji, djelatnost za koju se poslovni prostor daje u zakup, iznos mjesečne zakupnine, rok zakupa i drugi uvjeti koje zakupnici trebaju ispunjavati (plaćanje režijskih i drugih troškova vezanih za poslovni prostor, organiziranje zaštite na radu i zaštite od požara, način uređenja poslovnog prostora i drugo) te je utvrđeno da će Grad s zakupnikom zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. i Odluka gradonačelnika o davanju u zakup poslovnih prostora, Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio tri ugovora o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno Odlukama gradonačelnika o davanju u zakup poslovnih prostora.

Za dva poslovna prostora za koja su ugovori zaključeni u 2023. u Odlukama gradonačelnika o davanju u zakup poslovnih prostora utvrđeno je da su zakupnici dužni poslovni prostor za obavljanje djelatnosti za koju su poslovni prostori dani u zakup urediti o vlastitom trošku.

Poslovni prostori mogu se, u skladu s propisima, putem javnog natječaja dati udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14, 70/17, 98/19 i 151/22), 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 koje provode udruge, utvrđeni su kriteriji, mjerila i postupci koje nadležna tijela državne uprave, Vladini uredi i tijela te druge javne institucije, raspolažući sredstvima iz javnih izvora, primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Kriterije, mjerila i postupke iz navedene Uredbe na odgovarajući način primjenjuju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe kada iz javnih izvora financiraju programe i projekte udruga te doniraju, odnosno sponzoriraju udruge, ako posebnim propisom nije drugačije uređeno.

Prema odredbama članka 6. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, 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.

Prema odredbama članka 10. navedene Uredbe, temeljni dokument za raspisivanje i provedbu javnog natječaja donosi čelnik tijela državne uprave, odnosno nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave u obliku općeg akta iz kojeg su razvidne mjere iz programa, strategija i planova čije je provođenje u nadležnosti pojedinog tijela državne uprave, odnosno lokalne samouprave, važnost i potreba suradnje s udrugama u realizaciji tih mjera, ciljevi i očekivani rezultati koji se žele postići financiranjem programa i projekata te u skladu s tim vrste aktivnosti koja će se financirati, prihvatljive organizacije koje se mogu prijaviti, kriteriji za procjenu i ostali elementi postupka dodjele financijskih sredstava, kao i očekivani rezultati koji se žele postići financiranjem programa ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge u određenom području.

Prema odredbama članka 23. navedene Uredbe, javni natječaj s cjelokupnom natječajnom dokumentacijom objavljuje se na službenim mrežnim stranicama davatelja financijskih sredstava i mrežnim stranicama Ureda za udruge.

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, Grad je u ožujku 2016. donio Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, a dopune Pravilnika u prosincu 2019. Navedenim Pravilnikom propisani su uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro te su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupak za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora.

Tijekom 2023. i 2024. poslovni prostori na korištenje udrugama putem javnog natječaja na temelju Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama nisu dodjeljivani. U 2023. zaključena su dva ugovora sa sadašnjim korisnicima u skladu s odredbama navedenog Pravilnika (opisano u nastavku Izvješća).

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

Poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se iznimno, u skladu s propisima, dati u zakup, na korištenje i uporabu bez provođenja javnog natječaja, odnosno izravnim ugovaranjem.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i 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, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac da pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, a jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu.

Prema odredbama članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Također, prema odredbama navedenog članka Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se iznimno bez javnog natječaja, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drukčiji način, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu. Isto tako, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drukčiji način, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi zaključenje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća. Navedene odredbe ne primjenjuju se na zakup garaža i garažnih mjesta.

Prema odredbama članka 14. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., postupci započeti prije stupanja na snagu navedenoga Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su bile na snazi do 31. listopada 2024. i propisa donesenih na temelju toga Zakona.

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup, dodjelu gradskih prostora na korištenje i uporabu bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i Odlukom o gospodarenju nekretninama.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora utvrđeno je da se ugovor o zakupu sklapa bez provođenja javnog natječaja kada ga međusobno zaključuju Grad i Republika Hrvatska, odnosno Grad i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Nadalje, Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine prema Odluci o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom ima zaključen ugovor o zakupu na temelju provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja, a na temelju njegovog pisanog zahtjeva.

Kriteriji za određivanje visine početne zakupnine utvrđeni su Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine samo za dodjelu poslovnog prostora putem javnog natječaja, dok za dodjelu poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja nisu utvrđeni. Prema obrazloženju Grada, za dodjelu poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja, pri utvrđivanju mjesečne zakupnine Grad primjenjuje kriterije iz Odluke o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore.

Državni ured za reviziju nalaže Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore utvrditi i kriterije za određivanje mjesečne zakupnine pri zaključivanju ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja.

U skladu s odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge i Pravilnika o financiranju programa, projekata i javnih potreba sredstvima proračuna Grada, Grad je Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama utvrdio da se gradski prostor može dodijeliti udrugama i izravno u slučajevima kada nepredviđeni događaji obvezuju Grad da u suradnji s udrugama žurno djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak i problem je moguće riješiti samo izravnom dodjelom prostora, kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi ili skupini udruga koje imaju nadležnost na području Grada ili je udruga jedina organizacija operativno sposobna za rad na području Grada i kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonom, drugim propisom ili aktom dodijeljene određene javne ovlasti. Isto tako, istekom roka od pet godina korisniku se gradski prostor dodijeljen na temelju Pravilnika može ponovno dodijeliti na korištenje na rok od daljnjih pet godina, bez provođenja javnog natječaja za dodjelu, pod uvjetom da je korisnik dodijeljeni gradski prostor koristio sukladno ugovoru. Zahtjev za ponovnu dodjelu na korištenje podnosi se Upravnom odjelu za gospodarstvo uz prethodno pribavljeno mišljenje gradskog upravnog odjela nadležnog za područje djelovanja korisnika koji donosi mišljenje za zadnju godinu korištenja prostora, a zaključak o ponovnoj dodjeli, koji mora biti obrazložen i javno objavljen na mrežnim stranicama Grada, donosi gradonačelnik na temelju prijedloga Povjerenstva. Kada se poslovni prostor daje na korištenje udrugama bez provođenja javnog natječaja, zakupnina je utvrđena Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i iznosi 0,48 eura/m^2.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada utvrđeno je, između ostalog, da Grad može dodijeliti nekretninu ili dio nekretnine u svojem vlasništvu na uporabu osobama iz članaka 60., 61. i 62. navedene Odluke za potrebe obavljanja njihove djelatnosti bez provedbe javnog natječaja na određeno ili neodređeno vrijeme, uz naknadu ili bez naknade sukladno uvjetima iz spomenute Odluke. Grad može nekretnine u svom vlasništvu dodijeliti na uporabu uz naknade svojim proračunskim korisnicima, pravnim osobama s javnim ovlastima, političkim strankama za potrebe obavljanja poslova iz njihova djelokruga te Republici Hrvatskoj, Županiji, pravnim osobama čiji je Grad osnivač ili vlasnik odnosno suosnivač ili suvlasnik s Republikom Hrvatskom ili Županijom, obrazovnim, kulturnim, socijalnim ili zdravstvenim ustanovama kojima je osnivač Republika Hrvatska ili Županija ako je svrha uporabe od posebnog značaja za gospodarski, kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada kad nisu ispunjeni uvjeti za dodjelu bez naknade. Prema navedenoj Odluci visina naknade za uporabu nekretnina utvrđuje se prema kriterijima za određivanje zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja zaključio ukupno pet ugovora o zakupu, davanju na korištenje i uporabu, od čega se dva ugovora odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 204,27 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 237,22 eura, dva ugovora odnose se na ugovore o korištenju gradskih prostora ukupne površine 39,92 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 11,74 eura, a jedan ugovor odnosi se na ugovor o davanju na uporabu poslovnog prostora površine 6,5 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 4,34 eura.

Od ukupno zaključenih pet ugovora, dva ugovora zaključena su na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (s državnom upravnom organizacijom kao sadašnjim zakupnikom i javnom ustanovom za pružanje socijalnih usluga), dva ugovora o korištenju gradskih prostora zaključena su s dvije udruge kao sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge i Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, a jedan ugovor o davanju na uporabu zaključen je sa sadašnjim zakupnikom na temelju odredbi Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada.

Grad je u 2023. na temelju odredbi Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama s dvije udruge (sadašnjim korisnicima) zaključio dva ugovora o davanju na korištenje gradskih prostora udrugama (sadašnjim korisnicima) na temelju njihova zahtjeva za ponovnu dodjelu gradskog prostora na korištenje. Ugovor o davanju poslovnog prostora na uporabu (s političkom strankom) zaključen je u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada. Ugovor je zaključen na temelju zahtjeva političke stranke i prijedloga Komisije za gospodarenje nekretninama o donošenju Odluke o davanju na uporabu.

Ugovori o zakupu, korištenju i davanju na uporabu zaključeni su na temelju odluka i zaključaka gradonačelnika, a zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore i Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika. Zaključci o ponovnoj dodjeli gradskih prostora udrugama, za koje su ugovori o dodjeli zaključeni tijekom 2023., nisu javno objavljeni na mrežnim stranicama Grada, što nije u skladu s odredbama članka 17. Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, prema kojima zaključak o ponovnoj dodjeli mora biti obrazložen i javno objavljen na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju nalaže, pri ponovnoj dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, zaključak o ponovnoj dodjeli obrazložiti i javno objaviti na mrežnim stranicama Grada u skladu s odredbama Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključivao ugovore o zakupu poslovnih prostora sa zakupnicima koji su odabrani putem javnog natječaja te zakupnicima s kojima su u skladu sa zakonskim propisima i internim aktima Grada zaključeni ugovori o zakupu bez provođenja javnih natječaja te je zaključivao ugovore o davanju gradskih prostora na korištenje udrugama i davanju na uporabu bez provođenja javnog natječaja.

Prema odredbama članaka 22., 23. i 25. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je zaključen, a ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana zaključenja, ako ugovorom nije drukčije određeno. Ugovor o zakupu zaključen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Prema odredbama članaka 26., 27. i 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca te ako zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik. Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Otkaza ugovora o zakupu tijekom 2023. i 2024. nije bilo.

Prema odredbama članaka 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac zaključuje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor treba sadržavati ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora.

Prema odredbama članaka 16. i 17. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, a ukoliko je zakupodavac jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu. Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno. Prema odredbama članka 19. navedenog Zakona, zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Prema odredbama članka 36. Uredbe o kriterijima i mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, ugovorom se utvrđuju opće obveze korisnika financiranja, obveza dostavljanja podataka i financijskih i opisnih izvještaja, odgovornost ugovornih strana, sukob interesa, povjerljivost, javnost i vidljivost, vlasništvo/korištenje rezultata i opreme, procjena i praćenje projekta, izmjene i dopune ugovora, prijenos prava, provedbeni rok programa ili projekta, produženje, odgađanje, viša sila i rok dovršetka, raskid ugovora, rješavanje sporova, prihvatljivi troškovi, plaćanje i kamata na zakašnjelo plaćanje, računi i tehničke i financijske provjere, konačni iznos financiranja od strane davatelja financijskih sredstava te povrat sredstava i pripadajućih kamata i sredstva za osiguranje povrata sredstava u slučaju ne vraćanja neutrošenih ili nenamjenski utrošenih sredstava. Također, utvrđeno je da se ugovor sastoji od posebnog dijela ugovora kojim se određuju specifičnosti svakog ugovora kao što su ugovorne strane, naziv programa ili projekta, iznos financiranja, rokovi provedbe i slično te općih uvjeta.

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe sadržaja ugovora. Također, sadržaj ugovora pri davanju na korištenje poslovnih prostora udrugama utvrđen je Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama.

Grad je u 2023. i 2024. većinu ugovora o zakupu zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnog natječaja na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori sadrže podatke o ugovorenim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu), rok na koji se ugovor zaključuje, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi te rok za početak obavljanja djelatnosti, obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni (ishođenje potrebnih dozvola nadležnih tijela), obvezu plaćanja režijskih troškova, obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i da je u obvezi o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom, odnosno nepažljivim korištenjem, odredbe o podzakupu, obvezu da zakupnik za sva ulaganja u poslovni prostor treba tražiti pisanu suglasnost zakupodavca, obvezu da je zakupnik obvezan osigurati zaštitu od požara i zaštitu na radu, namjenu novčanog depozita koje je zakupnik bio u obvezi uplatiti prije raspisivanja javnog natječaja (osiguranje redovnog podmirenja obveza), odredbe o primljenim instrumentima osiguranja plaćanja, uvjete otkazivanja ugovora te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

Također, zaključio je i dva ugovora o korištenju gradskih prostora sa sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnog natječaja na temelju odredbi Uredbe o kriterijima i mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge i Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama te jedan ugovor o davanju na uporabu bez provođenja javnog natječaja na temelju odredbi Odluke o gospodarenju nekretninama. Zaključeni ugovori o korištenju gradskih prostora potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori sadrže podatke o ugovorenim stranama, podatke o gradskom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne naknade za korištenje, rok plaćanja mjesečne naknade (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu), rok na koji se ugovor zaključuje, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi (registriranu djelatnost) te rok za početak obavljanja djelatnosti, obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i da je u obvezi o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom, odnosno nepažljivim korištenjem, odredbe o podkorištenju, odnosno zajedničkom korištenju, obvezu da je zakupnik obvezan osigurati zaštitu od požara i zaštitu na radu, uvjeti otkazivanja ugovora o korištenju te druge odredbe vezane za korištenje gradskog prostora i drugo.

– Primopredaja poslovnih prostora

Prema odredbama članaka 7., 8., 9. i 10. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom i u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora. Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno navedenim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

Prema odredbama članaka 20. i 29. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano navedenim Zakonom. Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje, a ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora utvrđeno je da se pri primopredaji poslovnog prostora sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Grad je s jednim zakupnikom poslovnog prostora pri njegovoj primopredaji sastavio zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, za tri ugovora o zakupu, koji su zaključeni s sadašnjim zakupnicima, primopredaja nije obavljena niti su zapisnici sastavljeni jer su se zakupnici nalazili u posjedu poslovnih prostora na temelju ranije zaključenih ugovora o zakupu, a jedan ugovor je zaključen s ustanovom koja je bila dio javne ustanove s kojom je Grad imao zaključen ugovor o zakupu i iz koje se izdvojila. Sastavljeni zapisnik o primopredaji sadrži podatke o poslovnom prostoru koji je predmet primopredaje (adresa i površina), razlogu primopredaje, osobama koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u njegovoj primopredaji te primopredajom utvrđeno stanje u kojem se poslovni prostor nalazi.

Zapisnici o primopredaji gradskih prostora danih na korištenje i poslovnog prostora danog na uporabu nisu sastavljani jer su se korisnici nalazili u posjedu poslovnih prostora temeljem ranije zaključenih ugovora o davanju na korištenje i uporabu.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora, prema podacima Grada, ostvareni su u 2023. u iznosu od 4.815,19 eura i u 2024. u iznosu od 32.853,80 eura.

Obveze zakupodavca i zakupoprimca poslovnoga prostora vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prema odredbama članka 18. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Prema odredbama članaka 11. i 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok. Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka. Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Prema odredbama članaka 13. i 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja te je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine (navedeni rok je do 31. listopada 2024., odnosno do stupanja na snagu odredbe članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga, bio dva mjeseca). Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Prema navedenoj Odluci, zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje, soboslikarski i ličilački radovi, servisiranje uređaja za grijanje i hlađenje, sitniji popravci na instalacijama i slično). Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih za poslovni prostor u zakupu, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost, a međusobne odnose sa zakupodavcem uredit će ugovorom o ulaganjima koji sadrži odredbe o radovima koji će se izvoditi, roku izvršenja radova, nadzor nad radovima, uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja i drugo. Nadzor nad radovima obavlja Grad putem ovlaštenih osoba koje sastavljaju izvješće o izvršenim radovima, a odluku o priznavanju ulaganja donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva. Jedan zakupnik poslovnog skladišnog prostora tražio je i dobio pisanu suglasnost Grada za ulaganje u poslovni prostor na Trgu Stjepana Radića 9, sastavljen je troškovnik za izvođenje radova, a radovi su u vrijeme obavljanja revizije u tijeku.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora te režijske troškove, a za sva ulaganja u poslovni prostor zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost zakupodavca te zaključiti poseban ugovor o ulaganjima.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. nije bilo radova na održavanju poslovnih prostora na teret zakupodavca, kao ni radova na javnim površinama, pročeljima i krovištu zgrade zbog kojih zakupnici nisu mogli koristiti poslovne prostore i zbog kojih nisu plaćali zakupninu.

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 37.668,99 eura odnose se na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora. Ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga te se najvećim dijelom odnose na parketarske radove, radove na ugradnji zidnih ploča, radove na sanaciji vlage, elektroinstalaterske i limarske radove i drugo.

Zaključenim ugovorima o zakupu u 2023. i 2024. i u prijašnjim godinama ugovoreno je da zakupnici plaćaju režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, grijanja, telefona, komunalne i naknade za uređenje voda, odvoz smeća i vodne usluge.

Prodaja i darovanje poslovnih prostora

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora tijekom 2023. i 2024. nisu ostvareni.

Kod prodaje poslovnoga prostora putem javnog natječaja početna cijena poslovnoga prostora utvrđuje se na temelju procijenjene vrijednosti, a također pri prodaji poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima te pri prodaji garaža i garažnih mjesta te pri zamjeni poslovnih prostora potrebno je utvrditi procijenjenu vrijednost poslovnoga prostora.

Odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi navedenog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Navedeni Zakon primjenjuje se pri procjeni vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti. Procjena vrijednosti nekretnine multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja. Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Zadaće povjerenstva su, između ostaloga i davanje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i za svoje potrebe.

Poslovni prostori mogu se prodavati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nadalje, prodaja poslovnih prostora (sadašnjim zakupnicima) propisana je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Na temelju navedenih Zakona, Grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koju je donijelo Gradsko vijeće u lipnju 2019., a izmjene i dopune Odluke u travnju 2020.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada utvrđena je nadležnost i postupanje tijela Grada pri gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, odnosno utvrđeno je da se nekretninama može raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim kada je zakonom, posebnim propisima ili spomenutom Odlukom drukčije utvrđeno. Tržišna cijena nekretnine u smislu spomenute Odluke je cijena izražena u novcu utvrđena na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka – procjenitelja sukladno važećim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada utvrđen je i način prodaje nekretnina odnosno utvrđeno je da se prodaja nekretnina provodi na temelju Odluke o planu prodaje nekretnina ili se iznimno može prodati nekretnina koja nije obuhvaćena navedenom Odlukom ako za to postoji opravdani gospodarski ili drugi interes Grada, o čemu zaključak donosi nadležno tijelo. Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se javnim natječajem ili neposrednom pogodbom. Kada se nekretnine prodaju javnim natječajem, odluku o raspisivanju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi tijelo nadležno za donošenje odluke o raspolaganju nekretninama sukladno odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama, nakon što se na propisan način utvrdi tržišna vrijednost nekretnina, a prijedlog za raspisivanje javnog natječaja daje upravni odjel u čijoj je nadležnosti predmetna nekretnina. Stručne i administrativne poslove vezane za pripremu akata koji se odnose na postupke prodaje obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinskopravnih poslova.

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja može se provoditi u obliku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda. Javni poziv za javno nadmetanje, putem javne dražbe ili putem usmene javne dražbe, kao i javno prikupljanje ponuda radi prodaje nekretnine objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijest da je javni natječaj objavljen u javnom glasilu. Rok za podnošenje prijave, odnosno ponude, računa se od dana objave obavijesti u javnom glasilu. Javni poziv za javno nadmetanje putem usmene javne dražbe radi prodaje nekretnine sadrži opis nekretnine, početnu cijenu nekretnine, rok za podnošenje prijava, visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje, mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja, odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju, odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju, odredbu da se prvim najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je ponudio najvišu zadnju ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe, odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati ponudu ponuditelja koji je ponudio najvišu zadnju ponuđenu cijenu, odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine, odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odnosno da ponuditelji nepotpunih prijava i prijava podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja koji se provodi putem usmene javne dražbe, odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno – kupljeno”, odredbu da kupac snosi troškove procjene nekretnine i troškove objave javnog poziva, odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora, uz povrat iznosa jamčevine, odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži opis nekretnine, početnu cijenu nekretnine, rok za podnošenje ponuda, koji je minimalno osam dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći, visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje, mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda, odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem, odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine, odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda, odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno – kupljeno", odredbu da kupac snosi troškove procjene nekretnine i troškove objave javnog poziva, odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine, odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

Odlukom je također utvrđeno da u javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, osim navedenoga, ponuditelji trebaju dostaviti dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza, potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu, koja ne smije biti starija od 30 dana, dokaz o izvršenoj uplati jamčevine, izjavu ponuditelja, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda te da su osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda dužne uplatiti jamčevinu. Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Grad će vratiti jamčevinu u roku od 30 dana od konačne Odluke o odabiru najboljeg ponuditelja, gdje pri vraćanju jamčevine ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Odlukom o gospodarenju nekretninama utvrđeno je da se nekretnine u vlasništvu Grada mogu darovati kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka Grada, socijalne dobrobiti građana te demografskog razvitka, a mogu se darovati Republici Hrvatskoj, županiji, pravnim osobama čiji je osnivač ili vlasnik Grad, odnosno županija ili Republika Hrvatska, drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama čiji je osnivač druga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kad je to svrsishodno za rješavanje spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i tih osoba te kada je to predviđeno posebnim propisima i drugim pravnim ili fizičkim osobama kad je to predviđeno posebnim propisima, osobito u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj Grada, ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom, ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom, ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području Grada, provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, integracije osoba s invaliditetom u društvo, demografske obnove, gospodarenja otpadom, izvršenja obveza Grada i druge svrhe predviđene posebnim propisima. Postupak darovanja pokreće se zahtjevom u kojem se mora detaljno obrazložiti u koju svrhu se namjerava koristiti tražena nekretnina i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe. Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ako osoba kojoj se nekretnina daruje ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu sve dok taj dug ne podmiri.

Prema odredbi članka 3. Odluke o gospodarenju nekretninama, Odluku o darovanju nekretnina donosi nadležno tijelo, u skladu s procijenjenom vrijednosti nekretnine. Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada, čiji je sadržaj utvrđen Odlukom o gospodarenju nekretninama, potpisuje gradonačelnik, osim ako je odlukom o darovanju određeno drukčije.

Tijekom 2024. u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama proveden je jedan javni natječaj za prodaju nekretnine (poslovne zgrade), a za jednu poslovnu zgradu, na temelju zahtjeva Visokog trgovačkog suda u Bjelovaru, Gradsko vijeće donijelo je Odluku o prijenosu vlasništva.

Grad je tijekom 2024. u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada raspisao javni natječaj za prodaju nekretnine površine 168,0 m² u Ulici Ivana viteza Trnskog 12 u Bjelovaru usmenim javnim nadmetanjem. Prodaja nekretnine obuhvaćena je Odlukom o planu prodaje nekretnina u vlasništvu Grada u 2024., koju je donijelo Gradsko vijeće u studenome 2023. U nacrtu Odluke nisu obrazloženi razlozi zbog kojih se nekretnina prodaje, a prema obrazloženju Grada osnovni kriterij za uvrštavanje nekretnina u plan prodaje nekretnina (uključujući i poslovne prostore) je iskazivanje interesa za kupnju nekretnine te procjena da je prodaja nekretnine isplativija od njezinog davanja u zakup. Procjena vrijednosti nekretnine utvrđena je elaboratom o procjeni iz siječnja 2024., prema kojem je nekretnina procijenjena u iznosu od 249.000,00 eura. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborat o procjeni izradio je stalni stručni vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, a na elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenog procjembenog elaborata s odredbama navedenog Zakona. Javni natječaj objavljen je na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u javnom glasilu. Službenom bilješkom iz svibnja 2024. utvrđeno je da na raspisani javni natječaj nije pristigla niti jedna ponuda. S obzirom na to da nekretnina po provedenom javnom natječaju nije prodana, njezina prodaja obuhvaćena je i Odlukom o planu prodaje nekretnina u vlasništvu Grada u 2025., koju je Gradsko vijeće donijelo u prosincu 2024.

Za poslovni prostor na adresi Ivše Lebovića 38, na temelju pisanog zahtjeva Visokog trgovačkog suda u Bjelovaru, Gradsko vijeće je u studenome 2024. donijelo Odluku o prijenosu prava vlasništva nekretnine na Republiku Hrvatsku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije u svrhu korištenja od strane Visokog trgovačkog suda u Bjelovaru, bez naknade. Izrađen je procjembeni elaborat te je vrijednost nekretnine procijenjena u iznosu od 184.000,00 eura. Postupak prijenosa prava vlasništva u vrijeme obavljanja revizije (u srpnju 2025.) je u tijeku, odnosno u postupku je provjera ispravnosti i zakonitosti procjembenog elaborata kod tehničke službe Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine, a ugovor o darovanju do vremena obavljanja revizije nije zaključen.

Stjecanje poslovnih prostora

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora kupnjom ostvareni su u 2023. u iznosu od 275.630,00 eura, dok rashoda za stjecanje poslovnih prostora u 2024. nije bilo.

Na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji, Grad je u 2023. na temelju Odluka Gradskog vijeća od tri privatne osobe i jednog trgovačkog društva kupio tri poslovna prostora (etažno vlasništvo) na adresi Trg hrvatskih branitelja 15 ukupne površine 326,7 m² te jedno spremište u prizemlju na istoj adresi površine 6,1 m² u ukupnoj vrijednosti od 275.630,00 eura.

Vrijednost poslovnih prostora utvrđena je procjembenim elaboratima koje su izradili ovlašteni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Na elaborate su pribavljena mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Poslovne prostore i spremište Grad je kupio u svrhu stjecanja vlasništva nad cijelom poslovnom zgradom (nekretninom) za ispunjenje jednog od uvjeta za prijavu za dodjelu bespovratnih financijskih sredstava za operacije koje se financiraju iz Fonda solidarnosti Europske unije radi financiranja cjelovite obnove poslovne zgrade. Ugovor o dodjeli bespovratnih financijskih sredstava za izradu projektne dokumentacije i provedbu mjera zaštite zgrade na adresi Trg hrvatskih branitelja 15 u iznosu od 347.366,89 eura zaključen je u siječnju 2023., a dodatkom ugovora iz ožujka 2023. odobrena su dodatna sredstva za izvođenje radova obnove u iznosu od 479.161,35 eura. Dodatkom II ugovora iz lipnja 2023. utvrđeno je da razdoblje prihvatljivosti operacije koja se financira iz Fonda solidarnosti Europske unije završava 30. lipnja 2023. te da će se provedba operacije do konca 2023. financirati iz drugih izvora. Dodatkom III ugovora izmijenjena je svrha ugovora. Nova svrha odnosi se na provedbu mjera zaštite kulturne baštine zgrada javne namjene oštećenih u potresu u prosincu 2020. na području Županije i provedbu cjelovite i energetske obnove zgrada oštećenih u potresu s energetskom obnovom Nacionalnog plana oporavka i otpornosti od 2021. do 2026. za provedbu operacije izrade projektne dokumentacije i provedbu mjera zaštite zgrade na adresi Trg hrvatskih branitelja 15, Bjelovar. Spomenutim dodatkom ugovora utvrđeno je razdoblje operacije do 30. lipnja 2026., a njezina ukupna vrijednost (prihvatljivi troškovi) određena je u ukupnom iznosu od 4.867.922,49 eura, od čega se 826.148,79 eura financira iz Fonda solidarnosti Europske unije, 4.041.394,25 eura iz Mehanizma za oporavak i otpornost, a 379,45 eura iz Državnog proračuna Republike Hrvatske.

Grad je, na temelju Odluke ministra državne imovine o davanju na uporabu nekretnine na adresi Trg hrvatskih branitelja 14 iz rujna 2018. za potrebe osnivanja Digitalnog inovacijskog centra „hub.in Bjelovar" namijenjenog radu Veleučilišta u Bjelovaru i Odluke o izmjeni Odluke o davanju na uporabu nekretnine (kojom je iz ukupne površine nekretnine izuzeta površina poslovnog prostora koji je koristilo trgovačko društvo) iz veljače 2019., u veljači 2019. s Ministarstvom državne imovine zaključio ugovor o davanju na uporabu nekretnine na navedenoj adresi za potrebe utvrđene donesenim Odlukama. Naknadno je u kolovozu 2023. Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine podnio zahtjev za izmjenu svrhe radi koje je nekretnina dodijeljena Gradu na uporabu te je u rujnu 2023. Odlukom o izmjeni Odluke iz rujna 2018. svrha zbog koje je nekretnina dana na uporabu izmijenjena. Dodatkom Ugovora o davanju na uporabu nekretnine koji je zaključen u 2023. utvrđeno je da Grad kao korisnik nekretnine prima na uporabu nekretninu (izuzev poslovnog prostora u uličnom prizemlju i podrumu) za potrebe osnivanja Digitalnog inovacijskog centra „hub.in Bjelovar".

Istovremeno s donošenjem Odluke ministra o davanju na uporabu nekretnine na adresi Trg hrvatskih branitelja 14, u rujnu 2018., Ministarstvu državne imovine Grad je uputio zamolbu i potrebnu dokumentaciju za darovanje zgrade na navedenoj adresi u svrhu proširenja prostora za rad Veleučilišta u Bjelovaru, međutim ugovor o darovanju nije zaključen.

U rujnu 2024. Grad je, na temelju odredbi Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23), započeo novi postupak darovanja nekretnine na adresi Trg hrvatskih branitelja 14 upućivanjem zahtjeva za darovanje s pripadajućom dokumentacijom Županiji. Postupak darovanja u vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2025.) je u tijeku.

Prema obrazloženju Grada, u 2023. i 2024. Grad nije imao poslovne prostore koje je uzeo u zakup, nije stjecao poslovne prostore po osnovi zamjene niti je bilo primljenih donacija poslovnih prostora.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Prema odredbama članka 51. Zakona o proračunu, proračunski korisnici i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odgovorni su za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda i primitaka iz svoje nadležnosti, za njihovu uplatu u proračun te za izvršavanje svih rashoda i izdataka u skladu s namjenama, a prihodi se ubiru i uplaćuju u skladu sa zakonom ili drugim propisima, neovisno o visini planiranih prihoda.

Mjere i postupci naplate potraživanja za prihode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (sudske tužbe, ovrhe na novčanim sredstvima, nekretninama, pokretninama i drugom imovinom, naplata potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak, odgoda plaćanja i obročna otplata duga, prodaja potraživanja i druge mjere) propisani su odredbama Općeg poreznog zakona (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), odredbama Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24) i Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14) i drugim propisima. Pri naplati prihoda mogu se primjenjivati i druge raspoložive mjere i postupci (slanje opomena, pozivanje obveznika na podmirenje duga i drugo) za koje se ocijeni da bi mogle pridonijeti učinkovitoj naplati prihoda. Pri utvrđivanju i ugovaranju plaćanja prihoda, u skladu s načelom dobrog gospodara, naplata prihoda može se dodatno osigurati i ugovaranjem i pribavljanjem instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica, zadužnica, jamstava i drugih instrumenata).

Gradonačelnik je u ožujku 2012. donio Pravilnik o postupku zaduženja obveznika za zakup poslovnih prostora i mjerama naplate dospjelih potraživanja, a u prosincu 2024. donio je Uputu o provođenju mjera naplate za prihode Grada Bjelovara. U ožujku 2018. Gradsko vijeće donijelo je Pravilnik o kriterijima, uvjetima i postupku otpisa nenaplativih potraživanja.

Pravilnikom o postupku zaduženja obveznika za zakup poslovnih prostora i mjerama naplate dospjelih potraživanja uređen je postupak i način zaduženja obveznika za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada i na gospodarenju kod Grada, mjere naplate dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja te učestalost provođenja. Kao mjere naplate utvrđeno je da se postupak prisilne naplate dospjelih i neplaćenih potraživanja s osnove zakupnine provodi na temelju vjerodostojne isprave na način da se podnosi prijedlog za ovrhu javnom bilježniku nakon dvije za redom neplaćene zakupnine, s time da prethodno Upravni odjel za financije i javne prihode i zakupniku ispostavlja opomenu s pozivom na plaćanje dospjelog potraživanja. Obveza slanja opomena nastaje u slučaju kad zakupnik zakasni s plaćanjem jedne zakupnine. Uz prijedlog za ovrhu podnosi se vjerodostojna isprava sa stanjem dugovanja zakupnine na dan podnošenja prijedloga koji mora sadržavati tijek zakonskih zateznih kamata na mjesečni iznos zakupnine te sredstvo na kojem se određuje ovrha, a pri podnošenju prijedloga dužnicima se obračunavaju zakonske kamate po propisanim stopama.

Prisilna naplata provodi se iz cjelokupne imovine dužnika u opsegu koji je potreban za namirenje duga s osnove zakupnine, a mjere i postupak u svrhu izvršavanja naplate zakupnine provode se temeljem pravomoćnog rješenja o ovrsi javnog bilježnika koje se podnosi na provedbu i pljenidbu novčanih sredstava te podnošenjem prijedloga za ovrhu na pokretninama i nekretninama. Postupci prisilne naplate zakupnine pokreću se tijekom cijele godine ovisno o stanju i dospjelosti potraživanja i raskinutim ugovorima sa zakupnicima.

Uputom o provođenju mjera naplate uređeni su uvjeti, kriteriji, postupci i mjere naplate dospjelih, a neplaćenih proračunskih prihoda za koje nadležni odjeli Grada Bjelovara provode zaduženja i naplatu, otpis potraživanja, obročnu otplatu duga te evidentiranje, izvještavanje i praćenje naplate. Mjere naplate odnose se na slanje opomena, aktiviranje instrumenata osiguranja plaćanja, obročnu otplatu duga i odgodu plaćanja te pokretanje postupaka prisilne naplate. Uputom je utvrđeno da opomene sadrže poziv dužniku da u roku od osam dana od dana primitka opomene podmiri dugovanje, a u suprotnom da se pokreće postupak prisilne naplate duga. Za iznose dospjelog dugovanja do 5,00 eura ne upućuju se opomene niti pokreću ovršni postupci. U slučaju otpisa potraživanja u iznosu do 12.000,00 eura odluku donosi gradonačelnik, a preko iznosa od 12.000,00 eura Gradsko vijeće. Pojedinačni nalozi za otpis kada visina otpisanog duga ne prelazi iznos od 2.000,00 eura i kada su ispunjeni uvjeti propisani člankom 148. Općeg poreznog zakona i člankom 26. Upute o provođenju mjera naplate, mogu se donositi na razini upravnog odjela uz suglasnost voditelja odsjeka i/ili pročelnika. Pravilnikom o kriterijima, uvjetima i postupku otpisa nenaplativih potraživanja utvrđeni su kriteriji, uvjeti i postupak otpisa potraživanja od strane Grada Bjelovara, a odnose se na potraživanja s osnove javnih davanja čije je utvrđivanje, naplata i nadzor prema posebnim propisima u nadležnosti Grada. Također, Grad navodi da u slučaju kada su poslovni subjekti koji su nakon pravomoćno okončanih stečajnih postupaka brisani iz sudskog registra postupa u skladu s odredbama članka 148. Općeg poreznog zakona kojim su utvrđeni slučajevi u kojima se dospjeli porezni dug otpisuje.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da je za sudjelovanje u javnom natječaju za zakup poslovnog prostora potrebno uplatiti jamčevinu koja se određuje u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, da po zaključenju ugovora o zakupu jamčevina ostaje na računu Grada kao beskamatni depozit za cijelo vrijeme trajanja zakupa kao osiguranje redovnog podmirenja obveza te da ako natjecatelj odustane od ponude ili se temeljem Odluke smatra da je odustao, odnosno ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, gubi pravo na povrat jamčevine. Također, Odlukom je utvrđeno da je najpovoljniji natjecatelj obvezan prije zaključivanja ugovora o zakupu dostaviti dvije bjanko-zadužnice na iznos do 50.000,00 kn (6.636,14 eura), a prema odredbama članka 10. Upute o provođenju mjera naplate za prihode Grada Bjelovara, u Upravnom odjelu za financije i javne prihode te Odsjeku, od primljenih instrumenata osiguranja pohranjuju se zadužnice, bjanko-zadužnice i garancije banke ili druge financijske organizacije, o čemu navedeni Odjel vodi Očevidnik primljenih i izdanih instrumenata osiguranja.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora ugovarao novčane depozite i propisane instrumente osiguranja plaćanja. U poslovnim knjigama na koncu 2023. stanje obveza za novčane depozite za zakup poslovnih prostora iskazano je u iznosu od 12.459,05 eura, a na koncu 2024. u iznosu od 10.403,18 eura.

Grad vodi Evidenciju primljenih i izdanih instrumenata osiguranja plaćanja. Međutim, primljeni instrumenti osiguranja plaćanja za zakupe poslovnih prostora nisu evidentirani u navedenoj Evidenciji te u poslovnim knjigama u okviru izvanbilančnih zapisa za 2023. i 2024. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 85. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na knjigovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., prema kojem izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije, između ostalog i instrumente osiguranja plaćanja. Odredbama članka 109. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., izvanbilančni zapisi su stavke koje nisu uključene u bilančne kategorije, a odnose se, između ostalog, i na instrumente osiguranja plaćanja. Odredbama članka 10. Upute o provođenju mjera naplate za prihode Grada Bjelovara, između ostalog, utvrđeno je da Upravni odjel vodi očevidnik primljenih i izdanih instrumenata osiguranja plaćanja. Prema obrazloženju Grada, instrumenti osiguranja plaćanja za zakup poslovnih prostora nisu evidentirani u Evidenciji primljenih i izdanih instrumenata osiguranja plaćanja te u poslovnim knjigama u okviru izvanbilančnih zapisa jer ih Odsjek za naplatu i pravne poslove nije dostavio Upravnom odjelu za financije i javne prihode. Također, navodi da je izrada Očevidnika primljenih i izdanih instrumenata osiguranja plaćanja u vrijeme obavljanja revizije (rujan 2025.) u tijeku.

Državni ured za reviziju nalaže u poslovnim knjigama u okviru izvanbilančnih zapisa evidentirati primljene instrumente osiguranja plaćanja za zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Prema odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023., analitičke knjigovodstvene evidencije organizirane su kao analitička knjigovodstva. Analitičke evidencije ne moraju se voditi ako obveznik izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige osigurava potrebne podatke. Kao obvezna analitička knjigovodstvena evidencija propisana je, između ostaloga i evidencija potraživanja i obveza (po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i dr.).

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda, rashoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije i javne prihode i Odsjeka za naplatu i pravne poslove. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup, korištenje i uporaba poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu, ugovorima o korištenju gradskih prostora i ugovorima o uporabi poslovnog prostora.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 10.186,92 eura, od čega se na dospjela potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 5.130,58 eura, a na potraživanja za refundaciju režijskih troškova odnosi se 5.056,34 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 23.289,40 eura, od čega se na dospjela potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 10.951,27 eura, a na potraživanja za refundaciju režijskih troškova odnosi se 12.338,13 eura.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je u skladu s odredbama Pravilnika o postupku zaduženja obveznika za zakup poslovnih prostora i mjerama naplate dospjelih potraživanja poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena. Ukupno je tijekom 2023. dužnicima upućeno deset opomena, na temelju kojih su naplaćena potraživanja u iznosu od 1.043,48 eura, a u 2024. dužnicima je upućeno 13 opomena i naplaćena su potraživanja u iznosu od 1.018,66 eura. Osim toga, tijekom 2023. za jednog dužnika za neplaćene režijske troškove obračunane su zatezne kamate pri pokretanju ovršnog postupka nad zakupnikom odnosno pri provedbi ovršnog rješenja na novčanim sredstvima. Mjere prisilne naplate naplatom primljenih instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica) te naplatom iz primljenih novčanih depozita tijekom 2023. i 2024. nisu poduzimane.

Za potraživanja za zakup dva poslovna prostora, koja su u poslovnim knjigama koncem 2024. iskazana u ukupnom iznosu od 8.810,80 eura i čine 80,5 % ukupnih potraživanja za zakup poslovnih prostora koncem 2024., Grad je mjere naplate poduzimao prijašnjih godina (upućivanjem opomena, prijavom potraživanja u predstečajni i stečajni postupak, upućivanjem prijedloga za izravnu naplatu na temelju zadužnice), međutim spomenuta potraživanja do konca 2024. nisu naplaćena jer su zakupnici na temelju rješenja suda tijekom 2020. i 2022. brisani iz sudskog registra. Prema odredbama Pravilnika o kriterijima, uvjetima i postupku otpisa nenaplativih potraživanja jedan od kriterija za otpis potraživanja pravnim osobama je da je za dužnika pravnu osobu doneseno pravomoćno rješenje o brisanju iz odgovarajućeg registra, a ne postoji osiguranje duga po osnovi jamstva, a prema odredbama Upute o provođenju mjera naplate za prihode Grada, otpis potraživanja provodi se sukladno propisima, a može se provesti, između ostalog, u slučaju da je za dužnika pravnu osobu doneseno pravomoćno rješenje o brisanju iz odgovarajućeg registra, a dužnik nema pravnih sljednika o čemu nadležno upravno tijelo donosi pojedinačno rješenje o otpisu potraživanja, dok se u slučajevima skupnog otpisa donosi Odluka o otpisu.

Državni ured za reviziju nalaže provesti postupak otpisa dospjelih nenaplaćenih potraživanja za zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Upute o provođenju mjera naplate za prihode Grada i Pravilnika o kriterijima, uvjetima i postupku otpisa nenaplativih potraživanja.

Prema obavljenim godišnjim popisima imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenim zapisnicima i izvješćima o obavljenim popisima te Odlukama gradonačelnika o usvajanju izvješća o obavljenim popisima, tijekom 2024. i 2025. nije bilo otpisa potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. i 2024.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu 48.388,60 eura, a u 2023. naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 55.271,73 eura (odnose se na naplaćena potraživanja po ispostavljenim računima u 2023. i u prijašnjim godinama). Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu 47.193,83 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. u iznosu od 47.406,34 eura (odnose se na naplaćena potraživanja po ispostavljenim računima u 2024. i u prijašnjim godinama).

S obzirom na navedeno Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora, davanja gradskih prostora na korištenje i poslovnih prostora na uporabu. Na efikasnost naplate prihoda, osim poduzimanja mjera za naplatu, utjecale su i procedure davanja poslovnih prostora u zakup, na korištenje i uporabu utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, ugovaranje novčanih depozita (jamčevina) i instrumenata osiguranja plaćanja, ugovaranje suglasnosti zakupnika o neposrednom provođenju prisilne naplate, ugovaranje uvjeta za otkaz ugovora zbog neredovitog plaćanja zakupnine ili naknade i drugo.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za gospodarstvo u dijelu koji se odnosi na izradu općih akata iz područja raspolaganja i gospodarenja poslovnim i drugim gradskim zgradama i prostorima, davanje poslovnih prostora u zakup, na korištenje, upravljanje i uporabu, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora te kapitalna ulaganja u poslovne prostore, vođenje Registra poslovnih prostora i drugo. Unutar Upravnog odjela za financije i javne prihode navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i rashoda za održavanje i kapitalna ulaganja u poslovne prostore, a u Odsjeku za naplatu i pravne poslove poslovi vođenja analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, evidentiranja zaključenih ugovora o zakupu i zaduženja obveznika zakupa, obračuna i naplate prihoda te pokretanja postupaka prisilne naplate.

Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada i njegovim izmjenama i dopunama utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela i odsjeka koja se najvećim dijelom odnosi na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, ugovora o davanju gradskih prostora na korištenje i uporabu radi ispostavljanja računa za zakup, korištenje i uporabu, evidentiranja prihoda i potraživanja u poslovnim knjigama, dostavljanja informacija o poduzetim mjerama za naplatu prihoda i drugo.

Osim navedenog, Grad je i internim aktima odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore, Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i Odlukom o gospodarenju nekretninama uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Pravilnikom o postupku zaduženja obveznika za zakup poslovnih prostora i mjerama naplate dospjelih potraživanja, odnosno Uputom o provođenju mjera naplate za prihode Grada Bjelovara utvrđeni su načini i postupci naplate prihoda, a Pravilnikom o kriterijima, uvjetima i postupku otpisa nenaplativih potraživanja kriteriji, uvjeti i postupak otpisa potraživanja.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi odluke (ili zaključke) o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za davanje u zakup, na korištenje i prodaju poslovnih prostora (ovisno o procijenjenoj vrijednosti), imenovanju povjerenstva za davanje u zakup, na korištenje udrugama i na prodaju poslovnih prostora, donosi odluke o izboru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima i konačnu listu prvenstva za dodjelu gradskih prostora, donosi zaključak o dodjeli i ponovnoj dodjeli gradskog prostora na korištenje bez provođenja javnog natječaja, zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostora, ugovore koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja, ugovore o korištenju gradskih prostora i ugovore o kupoprodaji, daje suglasnost za ulaganja u poslovni prostori i donosi odluke o priznavanju ulaganja, donosi prijedlog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima (koji se upućuje Gradskom vijeću na usvajanje), a Gradsko vijeće utvrđuje popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima na prijedlog gradonačelnika i raspisuje javni natječaj za prodaju poslovnih prostora (ovisno o procijenjenoj vrijednosti). U skladu s odredbama Statuta i Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, gradonačelnik i Gradsko vijeće odlučuju o stjecanju i otuđenju nekretnina i drugom raspolaganju imovinom ovisno o tome prelazi li ili ne prelazi njihova vrijednost 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju.

Sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima i nekretninama uspostavljen je i na način da je povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora, koje je imenovao gradonačelnik, prije donošenja navedenih odluka sastavljalo prijedloge odluka kojima je utvrđen pravni temelj za donošenje odluka, razlozi upućivanja prijedloga odluka i drugo, a prijedlog za donošenje odluke o raspolaganju nekretninama donosio je nadležni upravni odjel koji je prema Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada nadležan i za obavljanje tekućih i administrativnih poslova koji se odnose na gospodarenje poslovnim prostorima.

Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom i Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025., državnom imovinom upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, osim u dijelu koji se odnosi na određivanje ciljeva upravljanja poslovnim prostorima koji se utvrđuju donošenjem godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te izvješćivanja o postignutim ciljevima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Načelo odgovornosti primjenjivano je na način da su internim aktima i Statutom Grada propisane ovlasti gradonačelnika i Gradskog vijeća te upravnih odjela i zaposlenika u upravnim odjelima koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nadzor nad upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, a o upravljanju poslovnim prostorima gradonačelnik je izvještavao Gradsko vijeće.

Načelo javnosti primjenjivao je na način da su internim aktima Grada propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada te su objavljeni u Službenim glasnicima Grada u kojima su objavljivane i Odluke gradonačelnika vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za zakup poslovnih prostora i prodaju nekretnine (u kojoj se nalaze poslovni prostori) javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju javnih natječaja objavljivane su i u dnevnom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa poslovnih prostora, korištenja gradskih prostora i uporabe poslovnih prostora ostvario gospodarske koristi, a davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnom osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao je razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada. S obzirom na to da su poslovni prostori dodijeljeni na korištenje različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada.

Načelo predvidljivosti primjenjivano je na način da je Grad u skladu s donesenim internim aktima pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima jednako postupao u istim ili sličnim slučajevima, odnosno pri objavi javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, odabiru najpovoljnijih ponuditelja, zaključivanju ugovora, naplati prihoda i drugo postupao je na isti način.

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju. Godišnjim planom unutarnje revizije za 2023. planirano je obavljanje tri revizije, a Godišnjim planom za 2024. planirano je obavljanje dvije revizije. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU BJELOVARU

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Bjelovaru. Ciljevi revizije bili su: ocijeniti cjelovitost evidencija o poslovnim prostorima, ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, ocijeniti učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, ocijeniti efikasnost naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te ocijeniti učinkovitost organizacije i kontrole obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih prostora, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani su u registar nekretnina Grada, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je Evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora odnosno Registar zakupa poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup, na korištenje i uporabu te prodaja i stjecanje poslovnih prostora obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, sastavljen je zapisnik o primopredaji poslovnih prostora, poslovni prostori održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i prihodi su naplaćivani efikasno, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljena je suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je i da podaci o svim poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine, ustrojene analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih prostora nisu ažurno vođene, nije donesen godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnosno nisu utvrđeni planirani ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva, nije usklađena metodologija utvrđivanja broja poslovnih prostora u svrhu ujednačenog iskazivanja broja poslovnih prostora i njihovog lakšeg praćenja u strateškim i planskim dokumentima te analitičkim evidencijama Grada, Odluka o gospodarenju nekretninama nije usklađena s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, podaci o poslovnim prostorima objavljeni na mrežnim stranicama Grada nisu ažurirani, evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora odnosno Registar zakupa poslovnih prostora nije potpun, javni natječaji za zakup poslovnog prostora ne sadrže sve obvezne elemente, kriteriji za određivanje mjesečne zakupnine pri zaključivanju ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja nisu utvrđeni, zaključci o ponovnoj dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama nisu obrazloženi i javno objavljeni na mrežnim stranicama Grada, primljeni instrumenti osiguranja plaćanja za zakup poslovnih prostora nisu evidentirani u poslovnim knjigama te nije proveden postupak otpisa dospjelih nenaplaćenih potraživanja za zakup poslovnih prostora.

Slijedom navedenog, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Bjelovaru **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, jer su utvrđeni određeni propusti koji ne utječu bitno na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

Državni ured za reviziju daje sljedeće naloge i preporuke, prema područjima revizije:

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. Dostaviti podatke o svim poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

2.2. U svrhu ujednačenog iskazivanja broja poslovnih prostora i njihovog lakšeg praćenja u strateškim i planskim dokumentima te analitičkim evidencijama Grada, uskladiti metodologiju utvrđivanja broja poslovnih prostora u evidenciji Grada s brojem poslovnih prostora iskazanim u strateškim i planskim dokumentima te analitičkim evidencijama Grada.

2.3. Uskladiti Odluku o gospodarenju nekretninama s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, u dijelu koji se odnosi na ovlasti za dodjelu nekretnina na uporabu, korištenje i upravljanje.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Ažurirati podatke o poslovnim prostorima koji su objavljeni na mrežnim stranicama Grada, odnosno objavljivati točne podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

3.2. U Registru zakupa poslovnih prostora Grada evidentirati sve ugovore o zakupu, uporabi i upravljanju poslovnim prostorima s potrebnim podacima i uskladiti ih s evidencijom o broju poslovnih prostora.

3.3. Sastaviti javne natječaje za zakup poslovnog prostora na način da sadrže sve obvezne elemente u skladu o odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

3.4. Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore ili drugim internim aktom Grada utvrditi kriterije za određivanje mjesečne zakupnine pri zaključivanju ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja.

3.5. Pri ponovnoj dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, zaključak o ponovnoj dodjeli obrazložiti i javno objaviti na mrežnim stranicama Grada u skladu s odredbama Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. U poslovnim knjigama u okviru izvanbilančnih zapisa evidentirati primljene instrumente osiguranja plaćanja za zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

4.2. Provesti postupak otpisa dospjelih nenaplaćenih potraživanja za zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Upute o provođenju mjera naplate za prihode Grada i Pravilnika o kriterijima, uvjetima i postupku otpisa nenaplativih potraživanja.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi se provedbom navedenih naloga i preporuka postigla poboljšanja u vezi s vođenjem evidencija o poslovnim prostorima, normativnim uređenjem upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima te naplatom prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, čime bi se povećala učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

OČITOVANJE GRADA BJELOVARA

Grad Bjelovar se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Bjelovaru. U Očitovanju navodi da je u potpunosti suglasan s činjenicama opisanim u Nacrtu izvješća.