REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

KLASA: 041-01/25-10/17
URBROJ: 613-07-26-9
Varaždin, 3. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Čakovcu

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 ČAKOVCU 14
Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje 20
Stjecanje poslovnih prostora 33

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 34

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 36

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ČAKOVCU 39

OČITOVANJE GRADA ČAKOVCA 41

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

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 Čakovcu.

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

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		○ Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen. ○ Poslovni prostori prodavani su sadašnjim zakupnicima koji ispunjavaju propisane uvjete i obveze. ○ Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni su ugovori o prodaji u skladu s propisima. ○ 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: ○ Utvrđena je opravdanost kupnje ili uzimanja u zakup poslovnih prostora. ○ Odluku o kupnji i zakupu poslovnih prostora donijela je odgovorna osoba. ○ Procjena vrijednosti kupljenih poslovnih prostora utvrđena je u skladu s propisima. ○ Zamjena poslovnih prostora obavljena je u skladu s propisima.
4.	Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Donesen je akt o uvjetima, načinima i postupcima naplate prihoda. ○ Potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima evidentirana su u poslovnim knjigama po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i drugo. ○ Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima. ○ Zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavane su zatezne kamate i poduzimane raspoložive mjere za naplatu prihoda. ○ Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima. ○ Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljena je efikasno.
5.	Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane za obavljanje i kontrolu obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su donesenim aktima. ○ Uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. ○ Uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima. ○ 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 te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan 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 je na snazi od 30. prosinca 2023., a primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025. (dalje u tekstu: novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu) te Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. 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 jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potreba nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. Koncem svake poslovne godine treba provoditi popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređeni su Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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.	Nefinancijska dugotrajna imovina	36.293.041,63	25,8	36.631.859,43	25,8	100,9
2.	Građevinski objekti	101.449.337,48	72,2	101.538.847,35	71,4	100,1
2.1.	Stambeni objekti	708.711,43	0,5	722.285,20	0,5	101,9
2.2.	Poslovni objekti	24.937.655,70	17,8	25.560.605,92	18,0	102,5
2.3.	Prometni objekti	74.903.712,93	53,3	74.164.604,57	52,2	99,0
2.4.	Ostali građevinski objekti	899.257,42	0,6	1.091.351,66	0,7	121,4
3.	Druga imovina	2.724.761,05	1,9	3.994.069,86	2,8	146,6
	Ukupno	**140.467.140,16**	**100,0**	**142.164.776,64**	100,0	**101,2**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 101.449.337,48 eura ili 72,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 101.538.847,35 eura ili 71,4 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na dugotrajnu nefinancijsku imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu), postrojenja i opremu te drugu imovinu. Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio tuđu imovinu, odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama, odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

U okviru građevinskih objekata vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na prometne objekte (ceste), i to za 2023. u iznosu od 74.903.712,93 eura, što čini 73,8 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 74.164.604,57 eura, što čini 73,0 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da su u glavnoj knjizi podaci za pojedine vrste građevinskih objekata iskazani sintetički prema propisanim računima Računskog plana (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), Grad je ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine prema vrstama imovine razvrstane po osnovnim računima iz Računskog plana. Za građevinske objekte vodi analitičke evidencije stanova, uredskih objekata, zgrada znanstvenih i obrazovnih institucija, sportskih dvorana i rekreacijskih objekata, garaža (spremišta), cesta, vodovoda, kanalizacije, energetskih vodova, sportskih i rekreacijskih terena, spomenika, javne rasvjete te ostalih poslovnih prostora. Poslovni prostori evidentirani su u okviru analitičkih evidencija stanova kao poslovne prostorije, uredskih objekata (poslovni prostori Grada, gradskog kotara i vatrogasno spremište), sportskih dvorana i rekreacijskih objekata te ostalih poslovnih prostora. Evidencija sportskih dvorana i rekreacijskih objekata obuhvaća sportske objekte (gimnastičku dvoranu, streljanu, rukometno igralište, golf terene te višenamjensko sportsko igralište), bazene, svlačionice, nadstrešnice i objekte uz igrališta te odmarališta za djecu. Evidencijom ostalih poslovnih prostora obuhvaćeni su poslovni prostori, sportske dvorane, domovi i centri, društveni, vatrogasni i domovi kulture, drveni objekti bivšeg građevinskog kombinata, zvjezdarnica, tržnica, grobne kuće i sakralni objekti (zvonik i kapela). Analitičke knjigovodstvene evidencije sadrže podatke o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te druge potrebne podatke za svaki pojedini građevinski objekt.

U tablici broj 3 daju se podaci o broju i 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 uredskih i ostalih 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 poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	4	4
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	795.754,09	783.342,15
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	54	54
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	7.503.962,12	7.359.994,63
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**58**	**58**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**8.299.716,21**	**8.143.426,78**

Vrijednost uredskih poslovnih prostora odnosi se na etažno vlasništvo u dvije poslovne zgrade, skladišni kontejner i vatrogasno spremište.

Vrijednost ostalih poslovnih prostora najvećim se dijelom odnosi na sportske dvorane, domove i centre, društvene, vatrogasne i domove kulture te tržnicu u iznosu od 6.017.564,16 eura ili 81,8 % ukupne vrijednosti ostalih poslovnih prostora, a manjim dijelom na groblja, sakralne objekte i zvjezdarnicu u iznosu od 678.382,88 eura ili 9,2 % te poslovne prostore u iznosu od 678.382,88 eura ili 9,0 % ukupne vrijednosti ostalih poslovnih prostora.

U okviru poslovnih prostora evidentiran je dio sportskih objekata koji su na temelju odredbi Zakona o sportu (Narodne novine 141/22) i Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama iz prosinca 2016. te izmjena i dopuna navedene Odluke iz srpnja 2018. i studenoga 2022. i provedenog javnog natječaja dani na korištenje sportskim udrugama (klubovima), bez naknade, za obavljanje sportske djelatnosti. Poslovni prostori smješteni u stambenoj zgradi evidentirani su u okviru stanova.

Državni ured za reviziju preporučuje sportske objekte koji se koriste za obavljanje sportskih djelatnosti evidentirati u okviru sportskih dvorana i ostalih rekreacijskih objekata, odnosno sportskih i rekreacijskih terena, a poslovne prostore koji su smješteni u stambenoj zgradi evidentirati u okviru ostalih poslovnih prostora.

Analitičke knjigovodstvene evidencije sadrže podatke o inventurnom broju, nazivu i/ili lokaciji poslovnog prostora**,** datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama evidentirana su 22 poslovna prostora sa zasebnim inventurnim brojevima, a drugi poslovni prostori su evidentirani pod inventurnim brojem građevinskog objekta u kojem se nalaze (poslovne prostorije kao dio stambene zgrade, etažna vlasništva kao dijelovi poslovnih zgrade ili poslovna zgrada). Također, dio poslovnih prostora koji se nalaze u objektima gradskih bazena, odmarališta za djecu te sportsko-rekreacijskih objekata nisu evidentirani posebno, već su evidentirani u okviru navedenih objekata i na temelju zaključenih ugovora dani na upravljanje i korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu i suvlasništvu Grada zajedno s navedenim objektima.

Poslovni prostori koje koristi i kojima upravlja Grad u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama razvrstani su i evidentirani po računima Računskog plana, kao uredski objekti, odnosno poslovni prostori koje Grad koristi za potrebe gradske uprave i jednog gradskog kotara te kao ostali poslovni prostori koji se mogu koristiti za različite namjene i kojima prema općim aktima Grada upravlja Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša te su namijenjeni za davanje u zakup, a pojedine koriste gradski kotari i mjesni odbori. Prema podacima pribavljenima tijekom obavljanja revizije, Grad koristi za svoje potrebe etažni dio jedne poslovne zgrade, a mjesni odbori i kotarevi koriste 14 poslovnih prostora u društvenim i vatrogasnim domovima (evidentirani su u okviru ostalih poslovnih prostora). Preostale poslovne prostore daje u zakup (većim dijelom odnose se na poslovne prostorije u pojedinim poslovnim zgradama). Grad nije donio odluku o poslovnim prostorima koji su namijenjeni davanju u zakup te o namjeni davanja u zakup.

Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup te internim aktom odrediti namjenu za koju se daju u zakup.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama. Prema obrazloženju Grada, za imovinu koju je stekao Odlukom o arbitraži nakon konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, Grad je prije evidentiranja imovine u poslovne knjige u skladu sa Zaključkom Gradskog poglavarstva iz ožujka 2002. proveo procjenu vrijednosti imovine. Prema navedenom Zaključku, uz stanje evidentirane imovine obvezno je trebalo dostaviti prijedlog vrijednosti stvarnog stanja gradske imovine. Procjenu je provela Komisija za utvrđivanje gradske imovine, koja je u prosincu 2002. sastavila izvješće te ga je prihvatilo Gradsko poglavarstvo. Nadalje je vrijednost imovine povećavana za ostvarene troškove nabave, dodatnih ulaganja ili izgradnje (društvene, vatrogasne i sportske domove). 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).

Tijekom 2023. u analitičkoj evidenciji je iskazano povećanje ostalih poslovnih prostora za skladišni kontejner u vrijednosti od 5.687,50 eura, a u 2024. nije bilo povećanja broja uredskih i ostalih poslovnih prostora. Smanjenje broja ostalih poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023. odnosi se na dva poslovna prostora (gospodarska zgrada, kuća, garaža i hala) koja su prijašnjih godina stečena kao ošasna imovina na kojoj je bilo upisano založno pravo (hipoteka) te su na temelju rješenja nadležnog suda prodana na elektroničkoj javnoj dražbi radi podmirenja potraživanja osiguranih upisanim založnim pravom

Za suvlasničke dijelove pojedinih poslovnih prostora koji su Gradu pripali na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija nakon podjele imovine bivše Općine Čakovec, u zemljišnim knjigama upisano je općenarodna imovina pod upravom Stambene uprave Općine Čakovec. Grad nije poduzeo aktivnosti za upis suvlasništva Grada za navedene poslovne prostore u zemljišne knjige.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzeti aktivnosti za upis poslovnih prostora koji su Gradu pripali nakon podjele imovine bivše Općine Čakovec u zemljišne knjige kao suvlasništvo Grada.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori. Grad je popisao poslovne prostore koji su evidentirani u analitičkoj evidenciji. Analiza točnosti iskazanih podataka o broju poslovnih prostora u analitičkim evidencijama nije obavljena.

U analitičkoj evidenciji ostalih poslovnih prostora koncem 2024. evidentiran je poslovni prostor koji nije u vlasništvu Grada (na zemljištu u vlasništvu Grada upisano je pravo građenja za objekt u vlasništvu neprofitne organizacije), a za poslovnu zgradu (dio koji je Gradu pripao nakon podjele imovine bivše Općine Čakovec) evidentirana su dva poslovna prostora (u korištenju političke stranke i tijela pravosudne vlasti) iako prema podacima Grada, u navedenoj poslovnoj zgradi poslovne prostore koristi osam političkih stranaka, sedam udruga i katastar. Za pojedine poslovne prostore navedeno je da su spojeni. Za poslovne prostore koje je Grad dao na upravljanje komunalnom društvu u vlasništvu Grada, ukupne površine 1 956,91 m^2, koji obuhvaćaju upravnu zgradu, garažu, šest spremišta, četiri poslovna objekta, dva skladišta, ambulante, nadstrešnice, šest radionica, portu i dvorišta u poslovnim knjigama evidentiran je jedan poslovni prostor.

Odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem. Odredbama članka 221. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. provođenje popisa imovine i obveza popisano je na isti način.

Državni ured za reviziju nalaže popisom imovine i obveza utvrditi stvarno stanje poslovnih prostora te u poslovnim knjigama evidentirati utvrđeno stvarno stanje, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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), Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) te 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 imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama. Podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su u Središnji registar 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. Također, Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predviđeno je donošenje Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a do donošenja navedene Strategije primjenjuje se Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

Prema odredbi članka 2., stavka 2. 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.

Prijašnjom Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. (Narodne novine 76/13) bili su propisani pojmovi upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, načela upravljanja državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom i drugo te je bilo i navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Također je bilo navedeno da načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalnih jedinica.

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 u skladu sa 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.

Strategija upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2025. – 2030., kojom su obuhvaćeni i poslovni prostori, donesena je u prosincu 2025. Strategija sadrži normativni i institucionalni okvir, analizu postojećeg stanja, viziju, misiju i ciljeve te preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije.

Doneseni su godišnji planovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. i 2024., kojima su obuhvaćeni i poslovni prostori. Za poslovne prostore planirano je postupanje po Odluci o zakupu poslovnih prostora, Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (Narodne novine 121/13, 61/18 i 63/19) te energetsko certificiranje, tekuće i investicijsko održavanje, praćenje javnih natječaja u vezi s energetskom obnovom zgrada i obnova fasada u zaštićenoj gradskoj jezgri. Godišnji planovi ne sadrže planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene mjere i aktivnosti za ostvarenje ciljeva. Navedeno je da dijelom poslovnih prostora upravljaju trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada prema svojim programima. Trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada nisu donosila planove/programe upravljanja nekretninama koji bi obuhvatili poslovne prostore.

U prosincu 2025. donesen je Plan upravljanja nekretninama za 2026., kojim su utvrđeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada. Prema Planu, upravljanje nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja, postizanje veće djelotvornosti u upravljanju nekretninama i povećanja prihoda proračuna te očuvanje nekretnina i interesa 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.

Gradonačelnica je za 2024. sastavila Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. i Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024.). Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da nije donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama. U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je rok za donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i godišnjeg plana za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji do konca lipnja 2025., a doneseni su u prosincu 2025.

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.

Odluku o zakupu poslovnog prostora Gradsko vijeće donijelo je u listopadu 2013., a izmjene i dopune navedene Odluke donesene su u studenome 2014., veljači 2015., prosincu 2016., travnju 2017. – pročišćeni tekst, travnju i lipnju 2020., lipnju i studenome 2022., ožujku 2023. – pročišćeni tekst i ožujku 2025.

Odluku kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama, Gradsko vijeće donijelo je u prosincu 2016., a izmjene i dopune navedene Odluke donesene su u srpnju 2018. i studenome 2022.

Gradsko vijeće donijelo je u lipnju 2022. Odluku o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu i suvlasništvu Grada, a izmjene i dopune navedene Odluke u ožujku 2023.

Odluku o davanju na korištenje prostora kulture u Gradu, Gradsko vijeće donijelo je u rujnu 2023.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ČAKOVCU

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 Međimurske 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 VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Međimurske županije.

Obuhvaća 14 naselja s ukupno 27 266 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Ulica kralja Tomislava 15, Čakovec.

Prema odredbama članka 19.a 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), 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 ustrojeni su Služba za poslove gradonačelnika i gradskog vijeća, Služba za unutarnju reviziju i pet upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 58 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, Upravnog odjela za financiranje te Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, izgradnju zgrada i upravljanje nekretninama.

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 odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn (132.722,81 euro), gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn (132.722,81 euro), 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), a poreznim rješenjem od 16. travnja 2014., Gradu je 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 24.462.543,37 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 22.294.216,82 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 2.168.326,55 eura.

Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 31.141.647,66 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 31.266.850,87 eura te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 125.203,21 euro.

U okviru ostvarenih prihoda i primitaka te rashoda i izdataka Grada za 2023. i 2024. iskazani su prihodi te rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojima upravlja Grad. Grad nema zasebno iskazane planirane prihode i rashode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, već planirani rashodi sadrže i rashode proračunskih korisnika, a planirani prihodi sadrže planirane prihode od zakupa poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, poslovnih prostora i ostale prihode od zakupa i iznajmljivanja imovine. U posebnom dijelu proračuna Grad nije zasebnim programom obuhvatio raspolaganje poslovnim prostorima, odnosno planirane i ostvarene prihode i rashode Grada od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

U tablici broj 4 daju se podaci o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024., prema podacima Grada.

Tablica broj 4

Ostvareni prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024., prema podacima Grada

Redni broj	Opis	2023.		2024.	
		Ostvareno	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Ostvareno	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4	5
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	108.728,30	92,5	104.529,84	91,4
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	8.795,16	7,5	9.825,46	8,6
	Ukupno prihodi	**117.523,46**	100,0	**114.355,30**	100,0
3.	Rashodi za energiju	7.585,86	24,2	5.688,72	20,6
4.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	5.062,77	16,2	5.489,22	19,9
5.	Rashodi za komunalne usluge	2.936,46	9,4	2.874,21	10,4
6.	Dodatna ulaganja u poslovne prostore	15.731,25	50,2	13.557,75	49,1
	Ukupno rashodi	**31.316,34**	100,0	**27.609,90**	100,0
	Razlika prihoda i rashoda	86.207,12		86.745,40	

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 117.523,46 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu do 31.316,34 eura, što je 86.207,12 eura ili 73,4 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 114.355,30 eura, a rashodi u iznosu od 27.609,90 eura, što je 86.745,40 eura ili 75,9 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 231.878,76 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 213.258,14 eura i prihode od refundacija (povrata) režijskih troškova u iznosu od 18.620,62 eura.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 58.926,24 eura odnose se na rashode za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu od 29.289,00 eura, energiju u iznosu od 13.274,58 eura, usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 10.551,99 eura te komunalne usluge u iznosu od 5.810,67 eura.

Grad nema ustrojenu zasebnu evidenciju rashoda za upravljanje poslovnim prostorima u okviru knjigovodstvenih evidencija.

Grad je koncem 2023. i 2024. upravljao i raspolagao sa 63 poslovna prostora ukupne površine 5 161,69 m². Podaci o broju poslovnih prostora nisu usklađeni s podacima u analitičkim evidencijama.

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 i korištenje te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima.

Tablica broj 5

Broj i površina 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 i korištenje te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima

Redni broj	Korisnici/zakupnici 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 Grad koristi za svoje potrebe	15	1 994,00	15	1 994,00
2.	Poslovni prostori dani u zakup i na korištenje	48	3 167,69	45	3 072,70
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup i na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	8	1 412,01	7	1 341,22
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup i na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	4	275,11	4	275,11
2.3.	Poslovni prostori dani na korištenje udrugama	16	635,03	16	635,03
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	8	165,13	6	140,93
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	12	680,41	12	680,41
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	0	0,0	3	94,99
3.1.	Prazni poslovni prostori	0	0,0	3	94,99
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**63**	**5 161,69**	**63**	**5 161,69**

Od ukupno 63 poslovna prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 15 poslovnih prostora ili 23,8 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 45 poslovnih prostora ili 71,4 % je dano u zakup ili korištenje, a tri poslovna prostora ili 4,8 % je prazno.

Pet poslovnih prostora koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu, a jedan koristi politička stranka bez zaključenog ugovora te je Grad pokrenuo tužbu za naplatu zakupnine i iseljenje. Poslovni prostori dani su u zakup političkim strankama kao sadašnjim zakupnicima na temelju zaključenih ugovora tijekom 2020., 2021. i 2024.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. je devet nekretnina, odnosno poslovnih prostora koji su dani na korištenje bez plaćanja zakupnine, odnosno naknade. Četiri poslovna prostora koriste proračunski korisnik Grada i dva trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada na temelju zaključenih ugovora, bez naknade. Za četiri poslovna prostora koja koriste korisnici državnog proračuna i dvije udruge, bez naknade, zaključeni su ugovori o korištenju poslovnog prostora, a jedan poslovni prostor, bez naknade, koristi pravna osoba na temelju zaključka iz 2017., radi izrade katastra nekretnina. Četiri poslovna prostora dana su na korištenje bez naknade na neodređeno vrijeme, a pet poslovnih prostora dano je na korištenje bez naknade na određeni rok.

S obzirom na to da internim aktima Grada nije predviđeno davanje poslovnih prostora na korištenje na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade, Državni ured za reviziju je mišljenja da Grad u skladu s načelom dobrog gospodara treba u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora odnosno sporazuma o korištenju poslovnih prostora na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade. Kada opravdanost davanja poslovnih prostora korištenje bez naknade nije jasno i nedvojbeno utvrđena, poslovnim prostorima treba raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora koja sadrži podatke o datumu zaključenja ugovora, roku na koji se ugovor zaključuje, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje, datumu isteka ugovora, lokaciji, površini poslovnoga prostora, mjesečnom iznosu zakupnine i drugo.

Pojedinim objektima u vlasništvu Grada (zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija, sportske dvorane i rekreacijski objekti, sportski i rekreacijski tereni, grobne kuće, sakralni objekti, tržnica, odmaralište za djecu i gradski bazeni) upravljaju trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada te druge pravne osobe kojima je osnivač Grad.

Grad je 2003. komunalnom društvu u većinskom vlasništvu Grada (Grad ima 91,0 % udjela, a osam općina ima 9,0 % udjela) koje je, između ostalog, registrirano za poslove upravljanja nekretninama dao na upravljanje poslovne i skladišne prostore koji se nalaze u drvenim objektima bivšeg građevinskog kombinata. Obuhvaćaju upravnu zgradu, garažu, šest spremišta, četiri poslovna objekta, dva skladišta, ambulantu, nadstrešnicu te šest radionica i portu ukupne površine 1 956,91 m^2. U svibnju 2016. zaključen je novi ugovor o upravljanju navedenim nekretnina, u kojem je navedeno da postoji opravdani javni i opći interes za nastavak davanja navedenih nekretnina na upravljanje navedenom komunalnom društvu kao pretežito gradskom društvu. Ugovorom je komunalno društvo ovlašteno davati poslovne i skladišne prostore u zakup u skladu s internim aktima Grada, javnim natječajem, uz određivanje početne zakupnine prema važećoj odluci Grada, ugovaranje zakupnine te uz mogućnost raskida ugovora o zakupu u svako doba, ako će prostore trebati Grad. Nadalje, komunalno društvo obvezalo se provoditi natječaje u skladu sa zakonom i provedbenim propisima za davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata od interesa za opće dobro. Uz navedene poslovne prostore je kotlovnica iz koje komunalno društvo isporučuje toplinsku energiju te se ugovorom obvezalo održavati kotlovnicu i voditi računa o racionalizaciji troškova, očitavati stvarnu potrošnju plina po razdjelnicima (koji su vlasništvo trgovačkog društva) te obračunati i naplatiti trošak toplinske energije.

U skladu s ugovorom, komunalno društvo za upravljanje navedenim poslovnim prostorima Gradu ne plaća naknadu, a prihodi koje ostvari od zakupnika i korisnika poslovnog prostora su namijenjeni za podmirenje troškova upravljanja, redovnog i investicijskog održavanja, režijske troškove, sanaciju komunalnih priključaka i instalacije te druge troškove. Preinake i adaptacije na prostorima mogu se obaviti samo uz prethodno odobrenje Grada. Grad se ugovorom, kao vlasnik navedenih prostora, obvezao podmirivati troškove investicijskog održavanja u iznosu većem od ostvarenih prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora. Prema podacima komunalnog društva, u zakupu je 13 poslovnih prostora površine 534,72 m^2 i dva skladišna prostora površine 388,80 m^2, udruge koriste 14 poslovnih prostora površine 464,69 m^2, društvo koristi tri poslovna prostora površine 33,79 m^2, a 34 prostorije površine 534,91 m^2 su neraspoređene.

Gradsko vijeće je u prosincu 2022. i 2023. donijelo odluke o donošenju planova upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. i 2024., koji sadrže i poslovne prostore. U planovima je navedeno da je upravljanje sportsko-rekreativnim objektima (sportski centri, dvorane, igrališta, bazeni i uređeni tereni) povjereno trgovačkom društvu u vlasništvu Grada na temelju ugovora i dodatka ugovoru iz 2016. i 2023., koje svojim provedbenim planovima i programima treba odrediti provedbene mjere održavanja i upravljanja. Ostali sportski objekti i tereni u vlasništvu Grada, kojima ne upravlja trgovačko društvo u vlasništvu Grada, dani su na temelju zaključenih ugovora na korištenje sportskim klubovima u svrhu obavljanja sportske djelatnosti, u skladu s namjenom građevina. Objektima koje koriste ustanove Grada upravljaju one same. Poslovi upravljanja grobljima, mrtvačnicom, tržnicom, sajmištima i parkiralištima te dijelom poslovnih prostora povjereni su komunalnom društvu u većinskom vlasništvu Grada koje svojim provedbenim planovima i programima treba odrediti provedbene mjere održavanja i upravljanja.

Planovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima za 2023. i 2024., koji su sastavni dio planova upravljanja nekretninama, nisu obuhvaćeni planirani ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene mjere i aktivnosti za ostvarenje ciljeva.

Izvješća o provedbi planova upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. i 2024. prihvatilo je Gradsko vijeće u ožujku 2024. i lipnju 2025. U vezi s poslovnim prostorima, navedeni su ugovori koji su zaključeni tijekom 2023. i 2024. za zakup i korištenje poslovnih prostora (pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, zakupnicima, odnosno korisnicima, datumom zaključenja ugovora i rokom na koji su ugovori zaključeni) te su navedeni radovi koji su obavljeni na pojedinim poslovnim zgradama u kojima se nalaze poslovni prostori.

S obzirom na to da Grad nije donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama (u što su uključeni i poslovni prostori) te godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji, nije moguće utvrditi ostvarenje planiranih ciljeva vezanih za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup, nije prodavao poslovne prostore, a jedan skladišni kontejner Gradu je doniran u 2023.

Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje

Prihodi od zakupa i korištenja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 108.728,30 eura i u 2024. u iznosu od 104.529,84 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio šest ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora i u 2024. šest ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina, odnosno naknada za korištenje poslovnoga prostora bez PDV-a po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi ukupno 1.825,74 eura, a u 2024. iznosi ukupno 1.679,25 eura.

U tablici broj 6 daju se podaci o zaključenim ugovorima o zakupu i korištenju poslovnoga prostora u 2023. i 2024.

Tablica broj 6

Podaci o zaključenim ugovorima o zakupu i korištenju poslovnoga 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.	Ugovor o korištenju zaključen putem javnog natječaja	1	93	143,00	-	-	-
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	5	261,38	1 682,74	6	185,84	1 679,25
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima	4	220,97	1 682,74	6	185,84	1 679,25
2.2.	Ugovor zaključen izravnim ugovaranjem	1	40,41	0,00	-	-	-
	Ukupno (1 + 2)	**6**	**354,38**	**1 825,74**	**6**	**185,84**	**1 679,25**

Tijekom 2023. zaključena su tri ugovora o zakupu i jedan ugovor o korištenju poslovnoga prostora ukupne površine 220,97 m² sa sadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima, jedan ugovor o korištenju poslovnoga prostora površine 93,0 m² zaključen je putem provedenog javnog natječaja, a jedan ugovor o korištenju poslovnoga prostora površine 40,41 m² zaključen je s proračunskim korisnikom Grada. Od ukupno šest ugovora o zakupu i korištenju poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup i korištenje poslovnih prostora ukupne površine 354,38 m², jedan ugovor o korištenju poslovnoga prostora ili 16,7 % zaključen je putem provedenog javnog natječaja, a pet ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora ili 83,3 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Tijekom 2024. zaključeno je šest ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 185,84 m², sa sadašnjim zakupnicima, bez provođenja javnih 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 u skladu s 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 javnim natječajem utvrdio Odlukom o zakupu poslovnih prostora kojom su, između ostalog, poslovni prostori razvrstani u četiri zone za koje je utvrđen obuhvat područja te način izračuna početne mjesečne cijene zakupnine.

Odlukom je utvrđeno da početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnoga prostora izražen u m^2, broja bodova i vrijednosti boda. Broj bodova određen je prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja. Vrijednost boda, kao elementa za izračun početne visine mjesečne zakupnine utvrđena je 1,00 euro.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima.

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

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora			
		Zone			
		I	II	III	IV
	1	2	3	4	5
1.	Ugostiteljstvo, slastičarstvo, zabavne radnje				
1.1.	– za svaki m^2 do 50 m^2	7,00	6,00	4,00	3,00
1.2	– za svaki m^2 od 51 m^2 do 200 m^2	8,00	7,00	5,00	4,00
2.	Financijske djelatnosti, osiguranje, agencijske djelatnosti, telekomunikacije, mjenjačnice, kladionice, igre na sreću, zlatarske i fotografske radnje, fotokopirnice, kurirske službe, butici, pekare i sve druge trgovačke djelatnosti				
2.1.	– za svaki m^2 do 50 m^2	6,00	5,00	3,00	2,00
2.2.	– za svaki m^2 od 51 m^2 do 200 m^2	7,00	6,00	4,00	3,00
3.	Uredske prostorije, tradicijski i deficitarni obrti				
3.1.	– za svaki m^2 do 50 m^2	4,00	3,00	2,00	2,00
3.2.	– za svaki m^2 od 51 m^2 do 200 m^2	5,00	4,00	3,00	2,00
4.	Političke stranke, udruge, umjetničke i druge radionice, ateljei				
4.1.	– za svaki m^2 do 50 m^2	2,00	1,00	0,50	1,00
4.2.	– za svaki m^2 od 51 m^2 do 200 m^2	3,00	2,00	1,00	2,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za ugostiteljstvo, slastičarstvo i zabavne radnje, dok su najniže početne mjesečne zakupnine određene za političke stranke, udruge, umjetničke te druge radionice i ateljee.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora umanjuje se za 25,0 % kada se poslovni prostor nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada.

Grad tijekom 2023. i 2024. nije raspisivao natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, osim natječaja za korištenje poslovnog prostora za udruge.

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 te dati u zakup fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti.

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 pri financiranju i ugovaranju 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 te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u prosincu 2016. donio Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama, a u srpnju 2018. Odluku o izmjeni navedene Odluke. Navedenom Odlukom utvrđeni su kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad i opće dobro. Između ostalog, navedeno je da se gradski prostori dodjeljuju na korištenje udrugama putem javnog natječaja, da će Grad i dva trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada (koja upravljaju građevinama u kojima se nalaze i poslovni prostori) napraviti popis poslovnih prostora koji se dodjeljuju na korištenje udrugama te su propisani uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama. Visina zakupnine određena je Odlukom o zakupu poslovnih prostora.

Grad je tijekom 2023., putem javnog natječaja, udrugama ponudio na korištenje jedan poslovni prostor površine 93 m^2 uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 143,00 eura.

Povjerenstvo za dodjelu nekretnina udrugama donijelo je Odluku o raspisivanju javnog natječaja, a Zaključak o raspisivanju javnog natječaja za dodjelu gradskog prostora na korištenje udrugama donijela je gradonačelnica. Povjerenstvo imenuje gradonačelnica i ima tri člana. Odlukom i Zaključkom o raspisivanju javnog natječaja za dodjelu gradskog prostora na korištenje udrugama određen je poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje na korištenje, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, rok na koji se zaključuje ugovor, namjena poslovnog prostora (djelatnost udruga) i drugi podaci vezani za poslovni prostor koji se daje na korištenje te odabir najpovoljnije ponude. Natječaj je objavljen na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku.

Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama utvrđeno je što natječaj trebaju sadržavati. U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenom natječaju, osim podataka o poslovnom prostoru koji se daje na korištenje utvrđen rješenjem gradonačelnice o raspisivanju natječaja, navedeni su, između ostalog, kriteriji koje treba ispunjavati udruga i kriteriji koji se boduju, način i rok dostave pisanih prijava, dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz prijavu i rokovi dostave prigovora. Na objavljeni natječaj dostavljena je jedna ponuda s potpunom dokumentacijom. Na temelju prijedloga liste prvenstva i konačne liste prvenstva za poslovni prostor (koju je sastavilo Povjerenstvo za dodjelu nekretnina udrugama), gradonačelnica je donijela zaključak o zaključenju ugovora o dodjeli poslovnog prostora na korištenje udruzi koja je dostavila ponudu. Po provedenom natječaju, zaključen je 11. svibnja 2023. ugovor o dodjeli na korištenje poslovnoga prostora površine 93 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 143,00 eura, što prosječno iznosi 1,54 eura po m^2 poslovnoga prostora.

Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama određeno je da se gradski prostor bez objavljivanja natječaja može dodijeliti izravno samo u opravdanim slučajevima, kada nepredviđeni događaj obvezuje Grad da u suradnji s udrugama djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak, kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi ili skupini udruga koje imaju isključivu nadležnost ili je udruga jedina organizacija operativno sposobna za rad na području Grada te kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonom ili drugim propisima dodijeljene određene javne ovlasti ili kada je udruga navedena kao provoditelj određene aktivnosti. Odlukom je također određeno da se poslovni prostor može dati ponovno na korištenje udruzi, bez provođenja javnog natječaja, na temelju zahtjeva i ispunjavanje određenih uvjeta.

U studenome 2023. zaključen je ugovor s udrugom za ponovno korištenje poslovnog prostora, bez provođenja natječaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 24,54 eura za 12,27 m^2, što prosječno iznosi 2,00 eura po m^2 poslovnoga prostora. Prijedlog o ponovnom davanju na korištenje poslovnog prostora udruzi, koja je ispunila uvjete iz Odluke, donijelo je Povjerenstvo za dodjelu nekretnina udrugama, a Odluku o ponovnom davanju na korištenje poslovnog prostora udruzi donijela je gradonačelnica u listopadu 2023.

Prema odredbama članka 14. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati u zakup javnim natječajem prostor za rad i nekretnine u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti (za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra) odnosno djelatnosti koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Također, izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može i neposrednom pogodbom nekretninu i prostor za rad u njezinu vlasništvu dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave općim aktom propisuje kriterije za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture.

U skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, Gradsko vijeće donijelo je u rujnu 2023. Odluku o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada. Navedenom Odlukom uređeni su uvjeti i načini davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koja je od posebnog interesa za kulturni razvitak Grada a.

Odlukom su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci davanja poslovnih prostora na korištenje na temelju provedenog javnog natječaja te slučajevi kada se prostor kulture može dodijeliti na korištenje bez provođenja natječaja. Grad do konca 2024. nije provodio javne natječaje za davanje na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada. Korisnici na području kulture koriste poslovne prostore na temelju ugovora zaključenih u prethodnim godinama na temelju Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama.

– 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 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 u skladu s 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 u skladu s 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.

Također, prema odredbama članka 14. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može i neposrednom pogodbom nekretninu i prostor za rad u njezinu vlasništvu dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, a na temelju kriterija utvrđenih općim aktom propisanim odredbama navedenog Zakona.

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu poslovnih prostora, Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama i Odlukom o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada. Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama određeno je da se gradski prostor bez objavljivanja natječaja može dodijeliti izravno samo u opravdanim slučajevima, kada nepredviđeni događaj obvezuje Grad da u suradnji s udrugama djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak, kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi ili skupini udruga koje imaju isključivu nadležnost ili je udruga jedina organizacija operativno sposobna za rad na području Grada te kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonom ili drugim propisima dodijeljene određene javne ovlasti ili kada je udruga navedena kao provoditelj određene aktivnosti.

Grad je tijekom 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio dva ugovora o korištenju poslovnih prostora ukupne površine 54,68 m². Jedan ugovor je zaključen na temelju Odluke o zakupu poslovnih prostora, bez ugovorene zakupnine (proračunski korisnik Grada). Drugi ugovor je zaključen na temelju Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama uz ugovorenu zakupninu u iznosu od 24,54 eura (zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj Odlukom o zakupu poslovnih prostora). Ugovor je potvrđen (solemniziran) od javnog bilježnika. Ugovori o korištenju poslovnoga prostora zaključeni su na temelju zaključka gradonačelnice.

Grad je Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrdio i uvjete za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja. Odlukom su utvrđeni uvjeti za zaključenje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima (da je ugovor o zakupu zaključen na temelju provedenog javnog natječaja te da takav ugovor istječe, da postoji ekonomska opravdanost odnosno da je iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom i drugo), rokovi za podnošenje pisanih zahtjeva koje podnose sadašnji zakupnici, rokovi za dostavu pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora o zakupu, rok na koji se zaključuje novi ugovor o zakupu i drugo.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu poslovnih prostora sa sadašnjim zakupnicima, zaključio devet ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 393,54 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.337,45 eura. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju Zahtjeva za produženje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ponuda Grada za zaključivanje novih ugovora o zakupu poslovnog prostora, prihvata ponude od strane zakupnika i zaključka gradonačelnice o produljenju ugovora o zakupu. Prije ispostavljanja zaključka gradonačelnice, povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora sastavilo je prijedloge za produljenje ugovora o zakupu poslovnoga prostora kojima je utvrđeno da su zakupnici poslovnoga prostora ispunili obveze iz ugovora.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i korištenju te otkazi ugovora

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključivao ugovore o zakupu poslovnih prostora sa zakupnicima s kojima su u skladu s propisima i internim aktima Grada zaključeni ugovori bez provođenja javnog natječaja. Također je zaključio dva ugovora o korištenju poslovnoga prostora s korisnicima, od čega jedan s korisnikom koji je odabran putem javnog natječaja, a drugi s dosadašnjim korisnikom.

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.

Grad je Odlukom o zakupu poslovnih prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Također, sadržaj ugovora o korištenju poslovnog prostora utvrđen je Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključio devet ugovora o zakupu poslovnoga prostora sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu poslovnih 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), a za poslovne prostore za koje nije upisano vlasništvo (pod upravom Grada, sadrže i broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje (tri odnosno pet godina sa sadašnjim zakupnicima), pretpostavke i način izmjene zakupnine, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, odredbu o obvezi plaćanja režijskih troškova koji se sastoje od naknade za utrošenu električnu energiju, vodu, plin, održavanje čistoće, komunalnu naknadu i ostale usluge te plaćanje naknade za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih dijelova zgrade, odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te da je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio, obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora, a zakupnina se može mijenjati u skladu s odredbama članka 24. Odluke o zakupu poslovnih prostora, kojom su utvrđeni kriteriji za određivanje visine i uvjeti za smanjenje zakupnine. Ugovorima je određeno da u slučaju da zakupnik prekorači rok vraćanja poslovnog prostora, nakon prestanka zakupa, obvezuje se za svaki kalendarski dan prekoračenja roka platiti zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od 20,00 eura u roku od tri dana po primitku računa.

Zaključenim ugovorima su ugovoreni instrumenti osiguranja plaćanja (bjanko--zadužnice) i namjena novčanog depozita, koje su zakupnici bili obvezni uplatiti prije zaključenja ugovora i koji su na računu Grada za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu kao osiguranje redovitog podmirenja obveza.

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 primitka 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.

Odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje otkazom koji se daje u pisanoj formi, a otkazni rok je 30 dana. Grad kao zakupodavac može, između ostalog, otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik poslije proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane obavijesti zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako Grad zbog razloga za koji nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik, ako je zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor dao u podzakup, ako zakupnik promijeni namjenu poslovnoga prostora za koji je zaključio ugovor o zakupu te ako zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnoga prostora te ako ne plati dospjeli dug za zakupninu u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca. Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora ako mu nadležni organ zabrani obavljanje djelatnosti.

Prema podacima Grada, tijekom 2024. raskinuta su dva ugovora o zakupu poslovnoga prostora (na zahtjev zakupnika) ukupne površine 84,15 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 388,10 eura, a za jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora površine 10,84 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 40,00 eura je istekao zakup.

Tijekom 2023. Grad je zaključio dva ugovora o korištenju poslovnoga prostora, s korisnikom odabranim putem javnog natječaja i sa sadašnjim korisnikom poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja prema odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge te Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Ugovori sadrže podatke o ugovorenim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje na korištenje (adresa, površina), iznos mjesečne naknade za korištenje te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a, rok plaćanja mjesečne naknade za korištenje (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje (tri odnosno pet godina), instrumente osiguranja plaćanja (dvije bjanko-zadužnice), odredbu o obvezi plaćanja režijskih troškova koji se sastoje od naknade za utrošenu električnu energiju, vodu, plin, održavanje čistoće, komunalnu naknadu i ostale režijske troškove koji proizlaze iz korištenja predmetnog prostora, odredbu o obvezi plaćanja troškova tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, popravci na instalacijama i slično), obvezi korisnika da o svom trošku obavi popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio, odredbu da nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati na korištenje drugom u bilo kojem obliku (ugovor o poslovnoj suradnji, ugovor o zajedničkom ulaganju), u zakup ili podzakup, bez prethodne suglasnosti Grada, a preinake i adaptacije poslovnog prostora može izvršiti po prethodnom odobrenju Grada, nakon što predoči plan uređenja. Također, ugovorom se korisnik u slučaju prekoračenja roka vraćanja poslovnog prostora nakon prestanka zakupa obvezuje za svaki kalendarski dan prekoračenja roka platiti Gradu ugovornu kaznu u iznosu od 2,00 eura u roku od tri dana po primitku računa.

– **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 poslovnih prostora je utvrđeno da pri primopredaji poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora. Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora te pri otkazivanju ugovora o zakupu sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno da je obavljen pregled poslovnog prostora. Stanje brojila (voda, struja, plin) nije utvrđeno jer su brojila zajednička za više poslovnih prostora. U ugovorima koji su zaključeni s istim zakupnicima je navedeno da se o primopredaji poslovnog prostora neće sastavljati zapisnik, jer je zakupnik u posjedu poslovnog prostora po prethodnom ugovoru.

– **Održavanje poslovnih prostora**

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 5.062,77 eura i u 2024. u iznosu od 5.489,22 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.

Ugovorima o zakupu je određeno da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, popravci na instalacijama i slično) te da je dužan o svom trošku vršiti u poslovnim prostorima sve popravke čiju je potrebu sam prouzrokovao. Zakupnik je dužan u roku dospijeća plaćati naknadu za korištenje uređaja i zajedničkih dijelova zgrade koje koristi s drugima. Odredbama Odluke o zakupu poslovnoga prostora određeno je da se pod tekućim održavanjem smatra održavanje čistoće prostora, soboslikarski radovi, održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki), održavanje vodovoda i kanalizacije (popravak i zamjena armatura, sanacija začepljenja cijevi, sanacija puknuća cijevi), redovni servis centralnog grijanja, održavanje sistema centralnog grijanja, zamjena ventila, redovni servis uređaja za kondicioniranje zraka, zamjena brava, okova, lokota i stakla te održavanje protupožarnih aparata.

Ugovorima o zakupu je određeno da se preinake i adaptacije u poslovnim prostorima mogu izvršiti samo po prethodnom pisanom odobrenju zakupodavca.

Prema odredbama Odluke o zakupu poslovnoga prostora, potrebu izvođenja velikih popravaka utvrđuje gradonačelnica, na prijedlog Upravnog odjela, prije davanja u zakup poslovnog prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ako se za to ukaže potreba. Također je određeno da se po završetku radova sastavlja zapisnik o okončanju i priznatim ulaganjima.

Pod velikim popravcima smatraju se: radovi na konstruktivnim dijelovima građevine, i to zamjena i sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala; zamjena krovnog pokrivača, krovne i druge vanjske limarije; izmjena i zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje, gromobranske instalacije, sanitarni uređaji), sanacija zidova, podova i stropova nakon izvršenih radova; temeljna obnova fasade; hidroizolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade; zamjena stolarije u poslovnom prostoru i na zajedničkim dijelovima zgrade; ugradnja, zamjena i rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja; ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija uređaja za kondicioniranje zraka; obloge za zatvaranje instalacije u instalacijske kanale; spušteni strop u slučaju da nije ranije drukčije uređen te završne obloge podova čiji je vijek trajanja dulji od 20 godina.

Prema podacima Grada, rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 5.062,77 eura i u 2024. u iznosu od 5.489,22 eura te se odnose na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga te se odnose, između ostalog, na zamjenu LED panela, ugradnju nove sanitarne opreme, zamjenu klima uređaja, popravak bojlera, servis plinske peći, sanaciju zidova, soboslikarske radove i uređenja oborinske odvodnje.

Nadalje, rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore ostvareni su tijekom 2023. u iznosu od 15.731,25 eura i 2024. u iznosu od 13.557,75 eura, a odnose se, između ostalog, na sanaciju krovišta, zamjenu stolarije, rasvjetnih tijela, zamjenu ulaznih vrata te sanaciju pročelja. Tijekom 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora.

Prema Odluci o zakupu poslovnih prostora, potrebu izvođenja velikih radova utvrđuje gradonačelnica na prijedlog upravnog odjela prije davanja u zakup poslovnog prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ako se za to ukaže potreba. Navedeni radovi obavljaju se uz stalan nadzor stručnih osoba Grada, a po završetku radova sastavlja se zapisnik o okončanju i priznatim ulaganjima. U navedenom razdoblju nije bilo ulaganja vlastitih sredstava zakupnika u investicijske radove kojima se povećava vrijednost poslovnih prostora.

Tijekom 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora su za vrijeme trajanja zakupa pisano obavještavali Grad o potrebi manjih i većih popravaka u poslovnim prostorima (kvarovi na instalacijama, sustavima odvodnje i grijanja, oštećenjima vanjskih zidova i slično) koji spadaju na teret Grada kao zakupodavca.

Stjecanje poslovnih prostora

U 2023. pravna osoba u privatnom vlasništvu donirala je Gradu skladišni kontejner u vrijednosti od 5.687,50 eura za smještaj opreme udruge radio amatera. Prema obrazloženju Grada, osim navedenog kontejnera, Grad u 2023. i 2024. Grad nije kupovao odnosno stjecao poslovne prostore i nije imao poslovne prostore koje je uzeo u zakup.

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 prosincu 2014. donio Uputu za naplatu gradskih prihoda. Uputom su utvrđeni načini i postupci naplate proračunskih prihoda za koje upravna tijela Grada vrše obračun, evidentiranje i naplatu, odnosno za koje vode analitičke evidencije te njihovo praćenje do naplate sredstava osiguranja preuzetih u svrhu naplate potraživanja. Utvrđeno je da se za iznose duga koji je veći od 100,00 kn i stariji od 90 dana upućuje opomene, a ako dug za koji je upućena opomena nije naplaćen u roku do 30 dana od primitka opomene, generiraju se ovršna rješenja za sve dužnike, osim onih koji su u međuvremenu zaključili nagodbu o obročnoj otplati duga.

Gradonačelnica je u travnju 2025. donijela Uputu o provođenju mjera naplate prihoda Grada, kojom su utvrđeni uvjeti, kriteriji, postupci i mjere naplate proračunskih prihoda za koje nadležni upravni odjeli Grada provode zaduženja i naplatu. Utvrđeno je da mjere naplate proračunskih prihoda obuhvaćaju upućivanje opomena, aktiviranje instrumenata osiguranja plaćanja, pokretanje postupka prisilne naplate, obročnu otplatu duga, odgodu plaćanja i prodaju potraživanja, da se dužnika o dospjelom dugovanju obavještava pisanom opomenom i poziva da u roku od osam dana, odnosno u nekom drugom roku, u skladu s važećim propisima po primitku opomene podmiri dospjelo dugovanje s upozorenjem da će se, ako dužnik u ostavljenom roku ne podmiri dugovanje, pokrenuti postupak prisilne naplate. Opomena se upućuje za dospjela dugovanja veća od 5,00 eura, a za dospjela dugovanja do 5,00 eura ne pokreću se ovršni postupci. Također, utvrđeno je da se otpis potraživanja provodi u skladu s važećim zakonima i propisima.

Odlukom o zakupu poslovnoga prostora propisano je da je, prije zaključivanja ugovora o zakupu s novim zakupnikom, novi zakupnik dužan uplatiti depozit u dvostrukom iznosu izlicitirane mjesečne zakupnine i dostaviti Gradu dvije bjanko-zadužnice potvrđene po javnom bilježniku.

Grad u 2023. i 2024. nije zaključivao ugovore o zakupu poslovnoga prostora s novim zakupnicima (osim jednog ugovora s korisnikom poslovnoga prostora). Zakupnici su prijašnjih godina uplatili novčane depozite i jamčevine te dostavili instrumente osiguranja plaćanja prema prethodnim ugovorima. Prema podacima Grada, obveze za depozite i jamčevine za zakup poslovnoga prostora koncem 2023. i 2024. iznose 17.071,35 eura, od čega je u okviru depozita u 2023. evidentiran iznos od 12.950,27 eura, a u 2024. iznos od 13.010,00 eura. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

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 ostalog i evidencija potraživanja i obveza (po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i drugo).

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financiranje. Za potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, refundacije režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentirana su 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. Potraživanja za refundaciju režijskih troškova zakupnika evidentirana su u okviru analitičke evidencije potraživanja za ostale prihode (nisu zasebno evidentirana).

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 14.409,00 eura i odnose se na dospjela potraživanja, od čega se na potraživanja za ugovorene zakupnine odnosi 13.687,97 eura te potraživanja za refundaciju režijskih troškova 719,14 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 10.277,43 eura i dospjela su u cijelosti. Odnose se na potraživanja za ugovorene zakupnine u iznosu od 9.825,49 eura i potraživanja za refundaciju režijskih troškova u iznosu od 451,94 eura.

Tijekom 2023. upućena je jedna opomena za naplatu potraživanja za zakup poslovnoga prostora u iznosu od 3.208,10 eura koja je naplaćena u iznosu od 2.137,50 eura, a tijekom 2024. upućeno je sedam opomena u iznosu od 5.115,15 eura koje su naplaćene u iznosu od 3.562,39 eura. Zadužnice nisu poslane na naplatu tijekom 2023. i 2024.

Prema odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godine dana i pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, a iznad tri godine vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %.

Bez obzira na provođenje ispravka vrijednosti potraživanja, proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati sve potrebne mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz nadležnosti i uplatu u proračun, odnosno financijski plan prema važećim propisima. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnoga prostora iskazan je u poslovnim knjigama koncem 2023. u iznosu od 3.837,44 eura, a koncem 2024. u iznosu od 2.331,93 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Na temelju Odluka gradonačelnice, u 2023. proveden je otpis potraživanja za zakup poslovnoga prostora u iznosu od 1.550,36 eura, a u 2024. u iznosu od 764,61 euro zbog brisanja dužnika iz sudskog registra. Otpisana potraživanja odnose se na potraživanja iz prijašnjih godina, a prije otpisa potraživanja poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 132.995,03 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 135.910,37 eura, od čega se 126.078,28 eura ili 94,8 % odnosi na ispostavljene račune u 2023.

Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 126.175,39 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 130.662,30 eura, od čega se 119.720,65 eura ili 94,3 % odnosi na ispostavljene račune u 2024.

Na efikasnost naplate prihoda, osim sustavnog poduzimanja mjera za naplatu, utjecale su i procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o zakupu poslovnih prostora, ugovaranje novčanih depozita i instrumenata osiguranja plaćanja, ugovaranje uvjeta za otkaz ugovora zbog neredovitog plaćanja zakupnine i drugo.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, Upravnog odjela za financiranje te Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, izgradnju zgrada i upravljanje nekretninama.

Pravilnikom o unutarnjem redu Uprave Grada Čakovca utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih tijela Grada Čakovca, način upravljanja upravnim tijelima, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica, sistematizacija radnih mjesta (nazivi radnih mjesta, stručni i drugi uvjeti za raspored na radno mjesto, broj izvršitelja) te opis poslova svakog radnog mjesta. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša obavljaju se u Odsjeku za imovinsko pravne poslove. U navedenom Odsjeku obavljaju se pravni poslovi u vezi s imovinom, poslovi u vezi s upravljanjem poslovnim prostorima, vode se postupci u vezi s raspolaganjem nekretninama (prodaja, kupnja, darovanje, davanje u zakup, najam, korištenje, postupci javnih natječaja vezanih za nekretnine), pripremaju se prijedlozi općih akata te se akti usklađuju sa zakonskom regulativom.

Unutar Upravnog odjela za financiranje vodi se i ažurira evidencija imovine u vlasništvu Grada, obavljaju se poslovi koji se odnose na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplata prihoda. Unutar Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, izgradnju zgrada i upravljanje nekretninama u Odsjeku za izgradnju zgrada i upravljanje nekretninama obavljaju se poslovi u vezi s izgradnjom i održavanjem objekata, vodi se evidencija imovine Grada putem Registra nekretnina i ugovori o zakupu. 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 koja se najvećim dijelom odnosi na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup i evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama, dostavljanja informacija o poduzetim mjerama za naplatu prihoda te informacija o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze i drugo.

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu i suvlasništvu Grada, Odlukom o zakupu poslovnoga prostora, Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama te Odlukom o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada, pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Uputom o provođenju mjera naplate prihoda Grada iz travnja 2025. utvrđeni su upravni odjeli nadležni za naplatu pojedinih vrsta prihoda te načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi rješenja o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora sa sadašnjim zakupnicima, zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja te rješenja o privremenom korištenju poslovnih prostora. Također je utvrđeno da komisija za davanje u zakup poslovnih prostora provodi postupak javnog natječaja te predlaže gradonačelniku zaključivanje ugovora o zakupu s ponuditeljem koji je ispunio uvjete javnog natječaja.
Povjerenstvo za dodjelu nekretnina udrugama odlučuje o pripremi javnog natječaja i dokumentaciji za provedbu natječaja, objavi javnog natječaja za dodjelu na korištenje prostora udrugama, postupku zaprimanja prijava na javni natječaj, procjeni prijava i sastavljanju rang-liste za dodjelu prostora na korištenje udrugama te predlaže gradonačelniku odluke o dodjeli prostora na korištenje udrugama i zaključivanje ugovora.

Sustav kontrole pri donošenju rješenja uspostavljen je na način da je gradonačelnica osnovala komisiju za davanje u zakup poslovnih prostora i povjerenstvo za dodjelu nekretnina udrugama koji pregledavaju dokumentaciju za zakup odnosno korištenje poslovnoga prostora te predlažu donošenje odluka gradonačelnici.

Služba za poslove gradonačelnika i gradskog vijeća obavlja kontrolu zakonitosti i formalne ispravnosti nacrta prijedloga akata dostavljenih gradonačelnici nakon čega gradonačelnica donosi rješenja ili odluke. Također, prije donošenja odluka Gradskog vijeća, prijedlozi odluka dostavljani su na razmatranje odborima Gradskog vijeća, ovisno o tematici odluka.

Odluku o zakupu poslovnoga prostora i Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama te njihove izmjene i dopune razmatrao je Odbor za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost te Odbor za financije i proračun.

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, u skladu s 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 strategije ili drugih akata strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te izvješćivanje o postignutim ciljevima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Načelo odgovornosti primjenjivano je na način da su Statutom i internim aktima Grada propisane ovlasti gradonačelnice 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.

Načelo javnosti primjenjivano je na način da su internim aktima Grada jasno 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. Također, javni natječaji za zakup poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa ostvario gospodarske koristi, dok je davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnom osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada. S obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i 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, a prema godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. planirano je obavljanje tri revizije godišnje. 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 ČAKOVCU

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Čakovcu. 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 objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani su u registar imovine Grada, dostavljeni su podaci u Registar državne imovine, donesen je dio internih akata 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, davanje poslovnih prostora u zakup obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, sastavljani su zapisnici 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 te su prihodi naplaćivani, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljena je odgovarajuća 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. Strategija upravljanja imovinom Grada te godišnji plan upravljanja nekretninama doneseni su u prosincu 2025.

Utvrđeno je da sportski objekti koji se koriste za obavljanje sportskih djelatnosti nisu evidentirani u okviru sportskih dvorana i ostalih rekreacijskih objekata odnosno sportskih i rekreacijskih terena, poslovni prostori smješteni u stambenoj zgradi nisu evidentirani u okviru ostalih poslovnih prostora, nisu utvrđeni poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup te nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata, nisu poduzete aktivnosti za upis poslovnih prostora koji su Gradu pripali nakon podjele imovine bivše Općine Čakovec u zemljišne knjige kao suvlasništvo Grada te popisom imovine i obveza nije obavljena analiza točnosti iskazanih podataka u analitičkim evidencijama o broju poslovnih prostora.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Čakovcu **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, jer utvrđeni određeni propusti 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. Evidentirati sportske objekte koji se koriste za obavljanje sportskih djelatnosti u okviru sportskih dvorana i ostalih rekreacijskih objekata odnosno sportskih i rekreacijskih terena, a poslovne prostore koji su smješteni u stambenoj zgradi evidentirati u okviru ostalih poslovnih prostora.

1.2. Utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup te internim aktom odrediti namjenu za koju se daju u zakup.

1.3. Poduzeti aktivnosti za upis poslovnih prostora koji su Gradu pripali nakon podjele imovine bivše Općine Čakovec u zemljišne knjige kao suvlasništvo Grada.

1.4. Popisom imovine i obveza utvrditi stvarno stanje poslovnih prostora te u poslovnim knjigama evidentirati utvrđeno stvarno stanje, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

OČITOVANJE GRADA ČAKOVCA

Grad se očitovao na Nalaz izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Čakovcu te je prihvatio preporuke koje se odnose na evidentiranje sportskih objekata i poslovnih prostora, utvrđivanje poslovnih prostora koji su namijenjeni za zakup te određivanje namjene poslovnih prostora internim aktom, poduzimanje aktivnosti za upis poslovnih prostora u zemljišne knjige te utvrđivanje i evidentiranje stvarnog stanja poslovnih prostora u poslovnim knjigama.

U Očitovanju obrazlaže da je započeo postupak razdvajanja evidencija sportskih objekata koji se koriste za obavljanje sportske djelatnosti u sportskim dvoranama i rekreacijskim objektima, od poslovnih prostora koji se nalaze u stambenim zgradama te će ih evidentirati u okviru ostalih poslovnih prostora. Navodi da je u tijeku provedba redovnog popisa imovine Grada sa stanjem na 31. prosinca 2025. te će po provedenom popisu i utvrđenom stvarnom stanju imovine provesti odgovarajuće ispravke i usklađenje evidencija. U vezi s utvrđivanjem poslovnih prostora koji su namijenjeni za zakup te određivanjem namjene poslovnih prostora navodi da će donijeti interni akt u skladu s preporukom. U vezi s poduzimanjem aktivnosti za upis poslovnih prostora koji su Gradu pripali nakon podjele imovine bivše Općine Čakovec u zemljišne knjige kao suvlasništvo Grada, obrazlaže da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige za k. o. Čakovec (nova katastarska izmjera i/ili tehnička reambulacija) u kojem su poduzete i poduzimaju se aktivnosti za odgovarajući upis poslovnih prostora i suvlasništvo Grada Čakovca u zemljišne knjige. U vezi s utvrđivanjem stvarnog stanja imovine navodi da će, po obavljenom popisu imovine na 31. prosinca 2025., iz poslovnih knjiga ispisati poslovni prostor u vlasništvu neprofitne organizacije koji je izgrađen na zemljištu Grada na temelju prava građenja.