REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

KLASA: 041-01/25-10/20
URBROJ: 613-21-26-9
Dubrovnik, 20. siječnja 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Dubrovniku

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 12

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU DUBROVNIKU 15
Davanje poslovnih prostora u zakup 21
Stjecanje poslovnih prostora 43

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 44

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 48

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU DUBROVNIKU 52

OČITOVANJE GRADA DUBROVNIKA 55

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

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 Dubrovniku.

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 2. svibnja 2025. do 20. siječnja 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 Dubrovnik (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	o Utvrđeni su poslovni prostori kojima se upravlja i raspolaže. o Poslovni prostori evidentirani su u poslovnim knjigama i utvrđena je njihova vrijednost. o Poslovni prostori upisani su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada. o Poslovni prostori koji su dobiveni na upravljanje i raspolaganje (tuđa imovina) evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama. o Obavljen je godišnji popis imovine i obveza te su popisom obuhvaćeni poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom. o Propisani podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su i uneseni u Središnji registar državne imovine.
2.	Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	o Doneseni su strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. o Strateškim i/ili planskim dokumentima je utvrđeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. o Donesen je akt/akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima (davanju poslovnih prostora u zakup, prodaji poslovnih prostora, davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i drugo).

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. te Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. 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 te 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, glavna knjiga i pomoćne knjige. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Imovina se klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti. Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obvezno se vodi analitičko knjigovodstvo po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te s drugim potrebnim podacima. Financijski izvještaji proračuna sastavljaju se na temelju podataka iz glavne knjige proračuna. Prema odredbama navedenih propisa, podaci o poslovnim prostorima iskazuju se u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u okviru nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti. U slučajevima tuđe imovine dobivene na korištenje, primljena imovina evidentira se u izvanbilančnim zapisima. Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa utvrđena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo i 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.	Neproizvedena dugotrajna imovina	563.869.732,80	74,0	564.432.366,57	73,4	100,1
1.1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	559.266.308,66	99,2	559.315.416,66	99,1	100,0
1.2.	Ostala nematerijalna imovina	4.603.424,14	0,8	5.116.949,91	0,9	111,2
2.	Građevinski objekti	191.684.330,18	25,1	197.120.634,91	25,6	102,8
2.1.	Stambeni objekti	15.078.440,83	7,9	14.664.023,79	7,4	97,3
2.2.	Poslovni objekti	117.699.512,40	61,4	120.788.833,78	61,3	102,6
2.3.	Prometni objekti	49.884.443,23	26,0	50.200.345,31	25,5	100,6
2.4.	Ostali građevinski objekti	9.021.933,72	4,7	11.467.432,03	5,8	127,1
3.	Druga imovina	6.722.813,21	0,9	7.856.188,43	1,0	116,9
	Ukupno	**762.276.876,19**	**100,0**	**769.409.189,91**	**100,0**	**100,9**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na prirodna bogatstva (zemljišta), i to za 2023. u iznosu od 559.266.308,66 eura ili 99,2 % ukupne vrijednosti neproizvedene dugotrajne imovine i za 2024. u iznosu od 559.315.416,66 eura ili 99,1 % ukupne vrijednosti neproizvedene dugotrajne imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu te na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili rekonstrukciju koja nisu završena i stavljena u uporabu).

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 117.699.512,40 eura, što čini 61,4 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 120.788.833,78 eura, što čini 61,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine te su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama iskazuju se podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci (katastarska oznaka, površina i namjena).

Grad u računalnom programu koji koristi Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove raspolaže podacima o poslovnim prostorima kojima upravlja Grad te, između ostalog, osigurava podatke o adresi poslovnih prostora, površini, katastarskoj oznaci, nazivu korisnika, zaključenim ugovorima i razdoblju na koje su zaključeni, oznaci o vlasništvu ili suvlasništvu poslovnih prostora.

Međutim, analitičke knjigovodstvene evidencije i spomenuti računalni program nisu informatički povezani, poslovni prostori se ne označavaju na jedinstven način (u spomenutom računalnom programu imovina, odnosno poslovni prostori nisu označeni inventarnim brojem prema kojem su evidentirani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama) te nije moguća usporedba podataka iz spomenutih evidencija.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzeti aktivnosti oko povezivanja programskih rješenja kako bi podaci o poslovnim prostorima u analitičkim evidencijama i računalnom programu, u kojem su osigurani podaci o poslovnim prostorima, bili točni i usporedivi te osigurali preduvjete za donošenje poslovnih odluka za upravljanje spomenutom imovinom.

Tijekom 2023. Gradu je dodijeljena na korištenje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske na neodređeno vrijeme za smještaj knjižničnog fonda i zbirki proračunskog korisnika Grada koji obavlja knjižničnu djelatnost na temelju zaključenog Ugovora o uporabi iz srpnja 2023. s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Predmetna nekretnina je u zemljišnim knjigama upisana na više katastarskih čestica zgrada i zemljišta koje u naravi čine kompleks Ljetnikovca Stjepović – Skočibuha. Grad je Ugovorom iz studenoga 2023. Ljetnikovac Stjepović – Skočibuha predao na korištenje, upravljanje i održavanje bez naknade proračunskom korisniku Grada koji obavlja knjižničnu djelatnost. Ugovorom je određena obveza proračunskog korisnika održavanja prostora Ljetnikovca Stjepović – Skočibuha. Prema obrazloženju Grada, Grad u 2024. nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje.

Grad u izvanbilančnim zapisima u glavnoj knjizi nije evidentirao ni u financijskim izvještajima za 2023. i 2024. iskazao tuđu imovinu dobivenu na korištenje koja se odnosi na Ljetnikovac Stjepović – Skočibuha. Prema odredbama članka 85. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do 30. prosinca 2024., izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije, i to su, između ostalog, i tuđa imovina dobivena na korištenje. Prema odredbama članka 109. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., na računima skupine 99 evidentiraju se izvanbilančni zapisi odnosno stavke koje nisu uključene u bilančne kategorije, a odnose se na, između ostalog, i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Državni ured za reviziju nalaže u glavnoj knjizi evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati u okviru izvanbilančnih zapisa vrijednost tuđe imovine dobivene na korištenje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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	226	236
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	90.646.546,72	89.627.565,00
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	-	-
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	-	-
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**226**	**236**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**90.646.546,72**	**89.627.565,00**

Strategija upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029., koju je Gradsko vijeće donijelo u lipnju 2023., sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom Grada, koja uključuje i poslovne prostore. Prema podacima iz Strategije koji nisu usklađeni s podacima u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama, Grad upravlja s 272 poslovna prostora, od kojih je 186 nekretnina u vlasništvu Grada, a za manji dio se vodi postupak povrata. Poslovne prostore Grad, prema podacima iz Strategije, većem dijelu koristi u komercijalne svrhe, odnosno za ostvarivanje prihoda, dok se u ostalom dijelu poslovni prostori koriste za potrebe gradske uprave i mjesne samouprave, predškolskih ustanova, ustanova odgoja i osnovnog obrazovanja te kulturnih ustanova. U okviru Strategije je navedeno, a u postupku revizije potvrđeno, da u računalnom programu koji osigurava podatke o nekretninama ne postoje inventarni brojevi koji su poveznica s analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine te iz evidencija nije vidljivo radi li se o poslovnom prostoru kao dijelu zgrade kojom Grad ne upravlja u cijelosti ili se radi o cijeloj zgradi kao poslovnom prostoru, a navedeno se ne može utvrditi ni prema inventarni brojevima u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama. Zbog toga je kao jedan od strateških ciljeva Strategijom određena procjena vrijednosti imovine i povezivanje internih imovinskih evidencija putem inventarni broja koja bi se ostvarila kroz provedbu posebnih ciljeva koji uključuju osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine i uspostavu pravila odnosno metode procjene; planiranje dinamike izrade procjena kako bi se dok je Strategija na snazi u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti jedinica imovine; procjenu jedinica imovine (po portfeljima); evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji registar nekretnina te usklađivanje podataka i povezivanje imovinskih evidencija putem inventarnog broja.

Tijekom 2023. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji Grad je evidentirao 17 poslovnih prostora, a tijekom 2024. evidentirao je osam poslovnih prostora koji se odnose na evidentiranje do tada neevidentirane imovine koja je od prije vlasništvo Grada i koja se prema obrazloženju Grada davala u zakup, odnosno na korištenje proračunskim korisnicima. U odnosu na broj poslovnih prostora na koncu 2023., povećanje za deset poslovnih prostora na koncu 2024. odnosi se na osam spomenutih poslovnih prostora koji su od prije u vlasništvu Grada te dva poslovna prostora koja je Grad stekao kupnjom u 2024.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Dubrovnik te na temelju posebnih propisa) čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom, dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, za pojedine poslovne prostore iskazana vrijednost se odnosi na troškove nabave (za nabavljene objekte od konstituiranja Grada), a koncem 2024. je 25 poslovnih prostora iskazano po nabavnoj vrijednosti u iznosu od 1,00 euro, zbog čega ni ukupna vrijednost ove imovine nije realno iskazana. Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Prema odredbama članaka 18. i 19. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do 30. prosinca 2024., imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti) odnosno po procijenjenoj vrijednosti, a osnovica za otpis dugotrajne imovine jest njen početni ili revalorizirani trošak nabave (nabavna vrijednost) odnosno procijenjena vrijednost. Prema odredbama članaka 4. i 120. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., imovina se iskazuje po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška, osnovica za ispravak vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine jest njen početni ili revalorizirani trošak nabave (nabavna vrijednost) odnosno procijenjena vrijednost, a procijenjena vrijednost je ona koju utvrđuje radno povjerenstvo obveznika primjene proračunskog računovodstva ili ovlašteni procjenitelj.

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 1,00 euro, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

S obzirom na to da troškovi ovlaštenih vanjskih procjenitelja mogu biti značajni, radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti poslovnih prostora odnosno uštede proračunskih sredstava, Državni ured za reviziju preporučuje imenovati radno povjerenstvo Grada za procjenu vrijednosti poslovnih prostora, koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojima su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama. Popisne liste poslovnih prostora sadrže podatke o brojčanom stanju utvrđenom popisom, a ne sadrže podatke o knjigovodstvenom stanju spomenute imovine ni njezine vrijednosti, odnosno u popisnim listama nije iskazana pojedinačna i ukupna vrijednost poslovnih prostora u novčanim izrazima.

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 30. prosinca 2024., propisano je, između ostalog, da se podaci o popisu unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste. Popisne liste su knjigovodstvene isprave čiju vjerodostojnost potpisima potvrđuju članovi popisnog povjerenstva.

Odredbama članka 224. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., propisana je, između ostalog, obveza unošenja utvrđenog stanja pojedinačno u novčanim i naturalnim izrazima u popisne liste te vrijednosnog uspoređivanja stvarnog stanja s knjigovodstvenim stanjem.

Državni ured za reviziju nalaže obaviti popis imovine i obveza tako da sadrži podatke o knjigovodstvenom stanju poslovnih prostora u pojedinačnim naturalnim i novčanim izrazima 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) te Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24). Prema odredbama navedenog Zakona, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka, a podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo. Prema odredbama članka 4., stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave podataka u Središnji registar državne imovine dužni su voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine i dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar državne imovine, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno u postupku propisanom Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine.

Grad osigurava podatke o imovini putem programskog rješenja iz kojeg su tijekom revizije dostavljeni pregledi u Excel tablicama o poslovnim prostorima koji se koriste za rad gradske uprave, prostorima koje koriste proračunski korisnici i trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada te poslovnim prostorima koji su namijenjeni za davanje u zakup. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine.

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

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđeno je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) te 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 primjenjivat će se Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

U Zakonu o upravljanju državnom imovinom i Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te Strategiji upravljanja državnom imovinom nije navedeno da se odredbe navedenih propisa o upravljanju i raspolaganju imovinom odnose i na imovinu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prijašnjom Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2013. – 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 navedeno i 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 sukladno svojim nadležnostima izrađuju, donose i provode javna tijela u koja se ubrajaju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Akti strateškog planiranja su Nacionalna razvojna strategija, višesektorske i sektorske strategije, nacionalni planovi, planovi razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, program Vlade Republike Hrvatske, program konvergencije, nacionalni program reformi, provedbeni programi tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te akcijski planovi za provedbu nacionalnih planova.

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

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

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

Grad je u lipnju 2023. donio Strategiju upravljanja imovinom za razdoblje 2023. – 2029., koja obuhvaća dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja gradskom imovinom. Strategijom je utvrđeno pet strateških ciljeva: cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje gradske nefinancijske imovine i uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina; procjena vrijednosti imovine i povezivanje internih imovinskih evidencija putem inventarnog broja; menadžersko upravljanje imovinom; uređenje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa i unaprjeđenje postupanja s gradskom imovinom koju koriste proračunski korisnici te s imovinom proračunskih korisnika. Za provođenje strateških ciljeva određena su 24 posebna cilja koja je potrebno provesti.

Vizija Strategije je očuvanje vrijednosti i optimalno upravljanje sveukupnom imovinom u vlasništvu Grada, kako bi se njezinim stavljanjem u potpunu funkciju postiglo da imovina pridonosi općem dobru na razini gospodarstva, infrastrukture i strateškog razvoja lokalne zajednice.

Misija Strategije je zakonito, učinkovito, transparentno i održivo upravljanje imovinom Grada, učinkovito izvršavanje naloga i preporuka nadležnih nadzornih tijela te poštivanje zakonskih obveza u različitim područjima rada u odnosu na gradsku imovinu.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada za 2023. donesen je u svibnju 2023., a Godišnji plan upravljanja za 2024. u ožujku 2024. Navedenim planovima utvrđeni su kratkoročni ciljevi, mjere i aktivnosti koje će se provoditi tijekom godine u cilju učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada. Također, utvrđeni su ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva.

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 Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, planovi otklanjanja slabosti i nepravilnosti, izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u prethodnoj godini.

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025. te Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024.). Prema Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog, i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da u zemljišnim knjigama za pojedine nekretnine nije upisano pravo vlasništva Grada te da se za pojedine nekretnine nisu poduzimale aktivnosti za stavljanje u funkciju odnosno korištenje u skladu s utvrđenom namjenom.

U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025. utvrđen je rok za uknjižbu prava vlasništva za nekretnine u vlasništvu Grada te za stavljanje nekretnina u funkciju do konca prosinca 2025., a do vremena obavljanja revizije (rujan 2025.) nije provedena uknjižba prava vlasništva spomenutih nekretnina.

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 kojima će pobliže urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u cilju učinkovitog i transparentnog obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Gradsko vijeće je u prosincu 2017. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a izmjene i dopune navedene Odluke u svibnju 2018. i rujnu 2019. Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada donesena je u svibnju 2022.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređeno je, između ostalog, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada te međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika; prodaja poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada te postupak davanja u zakup ili na korištenje poslovnog prostora pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu Grada i pravnim osobama čiji je osnivač Grad. Odredbe spomenute Odluke u skladu su s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, osim u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. Također, prema odredbama spomenute Odluke Grad je imao obvezu donijeti Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji nije donesen dok je na snazi bila spomenuta Odluka.

U ožujku 2025. stupila je na snagu nova Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Pravilnik o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada. Odredbe spomenute Odluke usklađene su s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Navedenom Odlukom uređeni su zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada kao i prodaja poslovnog prostora koji su u vlasništvu Grada. Pored navedenoga, uređeni su i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru, kao i kupoprodaja poslovnih prostori, koji u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom zakonu.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU DUBROVNIKU

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 Dubrovačko-neretvanske 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 prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Dubrovačko-neretvanske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća 32 naselja s ukupno 41 562 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Pred Dvorom 1, Dubrovnik.

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 ustrojeno je deset upravnih odjela te dvije službe (Gradskog vijeća i za unutarnju reviziju). Grad je koncem 2024. imao 287 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove te Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu.

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 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), 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost, a poreznim rješenjem od 13. siječnja 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 80.571.522,41 euro, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 81.657.453,58 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 1.085.931,17 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 94.359.392,93 eura, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 96.266.286,88 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 1.906.893,95 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	3.385.000,00	3.402.140,80	100,5	99,7	3.450.000,00	3.542.427,37	102,7	99,6
2.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	355.000,00	8.925,75	2,5	0,3	145.000,00	14.649,75	10,1	0,4
	Ukupno prihodi	**3.740.000,00**	**3.411.066,55**	**91,2**	**100,0**	**3.595.000,00**	**3.557.077,12**	**98,9**	**100,0**
	Rashodi								
3.	Rashodi za energiju	11.635,00	10.164,15	87,4	5,5	10.000,00	8.981,81	89,8	1,1
4.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	14.000,00	8.190,99	58,5	4,4	20.000,00	17.012,91	85,1	2,0
5.	Rashodi za komunalne usluge	33.110,00	30.372,39	91,7	16,5	25.500,00	23.980,62	94,0	2,8
6.	Rashodi za usluge promidžbe informiranja	6.760,00	5.527,73	81,8	3,0	5.000,00	4.040,43	80,8	0,5
7.	Rashodi za zakupnine i najamnine	88.987,00	86.897,70	97,7	47,1	254.228,00	253.335,16	99,6	30,1
8.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	330,00	-	-	-	1.000,00	875,00	87,5	0,1
9.	Rashodi za nabavu poslovnih objekata	-	-	-	-	525.000,00	525.000,00	100,0	62,3
10.	Rashodi za dodatna ulaganja na građevinskim objektima	43.782,00	43.247,58	98,8	23,5	9.634,00	9.633,75	100,0	1,1
	Ukupno rashodi	**198.604,00**	**184.400,54**	**92,8**	**100,0**	**850.362,00**	**842.859,68**	**99,1**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	**3.541.396,00**	**3.226.666,01**	**-**	**-**	**2.744.638,00**	**2.714.217,44**	**-**	**-**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 3.411.066,55 eura, a rashodi u iznosu od 184.400,54 eura, što je 3.226.666,01 euro ili 94,6 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 3.557.077,12 eura, a rashodi u iznosu od 842.859,68 eura, što je 2.714.217,44 eura ili 76,3 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 6.968.143,67 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 6.944.568,17 eura te financijske prihode (zatezne kamate zbog neplaćanja zakupnine za poslovne prostore u ugovorenim rokovima) u iznosu od 23.575,50 eura.

Međutim, ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koje Grad koristi za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave te svojih proračunskih korisnika, dok rashodi za poslovne prostore koji se daju u zakup nisu ostvareni jer je Grad u zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora ugovarao da sve troškove koji uključuju tekuće održavanje, zajedničku pričuvu, komunalne naknade, spomeničke rente i druge obveze, kao i ostale troškove korištenja poslovnog prostora snosi zakupnik.

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 1.027.260,22 eura odnose se na rashode za nabavu poslovnih prostora (po osnovi kupnje dvije nekretnine tijekom 2024.) u iznosu od 525.000,00 eura, za zakupnine i najamnine (poslovnih prostora koje koristi Grad i koji su dodijeljeni na korištenje udrugama) u iznosu od 340.232,86 eura, za komunalne usluge (pričuvu za poslovne prostore, odvoz komunalnog otpada i opskrbu vodom) u iznosu od 54.353,01 euro, za dodatna ulaganja na poslovnim prostorima (koje koristi proračunski korisnik Grada registriran za prikazivanje filmova, organizaciju ostalih kulturno-umjetničkih programa i događanja, radionica, predavanja, revija i festivala iz područja audiovizualne djelatnosti) u iznosu od 52.881,33 eura, za tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 25.203,90 eura, za električnu energiju u iznosu od 19.145,96 eura, za usluge promidžbe i informiranja (objavu natječaja za poslovne prostore i drugo) u iznosu od 9.568,16 eura te za intelektualne i osobne usluge (usluge sudskog vještaka) u iznosu od 875,00 eura.

Prema podacima iz računalnog programa koji koristi Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao s 299 poslovnih prostora ukupne površine 116 863,95 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao s 298 poslovnih prostora ukupne površine 117 831,40 m².

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, danim na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate 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, danim na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate 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	25	3.528,69	25	3.528,69
2.	Poslovni prostori dani u zakup te na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate	255	112.983,49	257	113.935,04
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup te na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	71	93.574,67	70	93.461,11
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup te na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	18	7.348,88	19	8.428,88
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup te na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate udrugama	43	2.273,71	44	2.293,21
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	8	278,44	7	237,94
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	115	9.507,79	117	9.513,90
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	19	351,77	16	367,67
3.1.	Prazni poslovni prostori	17	220,54	14	236,44
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	2	131,23	2	131,23
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**299**	**116.863,95**	**298**	**117.831,40**

Od ukupno 298 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 25 poslovnih prostora ili 8,4 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 257 poslovnih prostora ili 86,2 % dano je u zakup odnosno na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate, a 16 poslovnih prostora ili 5,4 % je izvan upotrebe.

Od ukupno 16 poslovnih prostora izvan upotrebe, 14 poslovnih prostora ili 87,5 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a dva poslovna prostora ili 12,5 % je neuvjetno za davanje u zakup.

Od ukupno 14 praznih poslovnih prostora na koncu 2024., deset poslovnih prostora su garažna mjesta za koje je raspisan javni natječaj u srpnju 2024. (natječaj je objavljen za 15 garažnih mjesta, a po njegovu okončanju zaključeno je pet ugovora o zakupu); dva su poslovni prostori za koje su tijekom godine (lipanj i rujan) sporazumno raskinuti ugovori o zakupu poslovnog prostora na zahtjev zakupnika; jedan poslovni prostor je u suvlasništvu Grada i više fizičkih osoba bez čije suglasnosti Grad ne može zaključiti ugovor o zakupu, a za jedan poslovni prostor, koji je prethodno koristio zdravstveni radnik, tijekom godine objavljen je javni natječaji na koji nije pristigla nijedna ponuda.

Grad nije tijekom 2023. i 2024. davao poslovne prostore na privremeno korištenje radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Na koncu 2024. bila su dva neuvjetna poslovna prostora koja nisu u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti te se zbog nemogućnosti korištenja ne daju u zakup. Prema obrazloženju, za jedan poslovni prostor Grad je s trgovačkim društvom za komunalne djelatnosti u suvlasništvu Grada zaključio predugovor. Predugovorom se obvezao zaključiti ugovor o zakupu spomenutog poslovnog prostora, po okončanju potrebnih radova konstruktivne sanacije i adaptacije. Za drugi poslovni prostor Grad je, između ostalog, izradio projektnu dokumentaciju potrebnu za uređenje i stavljanje u funkciju.

Na koncu 2024. sedam poslovnih prostora koristile su četiri političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Poslovni prostori dani su političkim strankama u zakup na temelju provedenih javnih natječaja u prethodnim godinama.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. na snazi su bila 73 ugovora o davanju nekretnina na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate, od čega je 61 ugovor zaključen s javnim ustanovama (u području predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi; osnovnog školskog obrazovanja; kulture, sporta i drugo) čiji je osnivač Grad, pet ugovora s javnim ustanovama (iz područja socijalne djelatnosti i kulture) čiji je osnivač Republika Hrvatska, četiri ugovora s različitim udrugama (iz područja zaštite i spašavanja te socijalne djelatnosti) i tri ugovora s jednim trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske.

O obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih izvješća o radu koja (osim podataka o poslovima i zadacima iz djelokruga gradonačelnika po područjima djelatnosti odnosno nadležnosti rada upravnih tijela Grada) sadrže i podatke o broju i namjeni poslovnih prostora kojima raspolaže Grad, provedenim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora, zaključenim ugovorima o zakupu, ostvarenim prihodima od zakupa poslovnih prostora za izvještajno razdoblje i drugo. Gradsko vijeće je zaključcima prihvatilo navedena polugodišnja izvješća.

U ožujku 2024. doneseno je Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada za 2023. Izvješće, između ostalog, sadrži izvješće po portfeljima u okviru kojeg su dani podaci o broju i namjeni poslovnih prostora kojima raspolaže Grad, provedenim natječajima, zaključenim ugovorima o zakupu te ugovorima o davanju na korištenje, uporabu i održavanje bez naknade poslovnih prostora te drugo.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup, stjecao poslovne prostore na temelju ugovora o kupoprodaji te primio na korištenje poslovni prostor temeljem ugovora o uporabi zaključenog s Republikom Hrvatskom.

Tijekom navedenog razdoblja nije bilo prodaje poslovnih prostora, stjecanja temeljem ugovora o darovanju te po drugim pravnim poslovima.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 3.402.140,80 eura i u 2024. u iznosu od 3.542.427,37 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio šest ugovora o zakupu poslovnih prostora, a koncem 2024. odnosno početkom 2025. zaključio je 153 ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosila je 2.332,91 euro, a u 2024. iznosila je 267.902,94 eura.

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

Tablica broj 6

Podaci o zaključenim ugovorima o zakupu 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.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	2	67,08	1.185,00	7	93,1	676,00
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	4	354,7	1.147,91	146	7 212,02	267.226,94
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	-	-	0,00	146	7 212,02	267.226,94
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	4	354,7	1.147,91	-	-	-
	Ukupno (1 + 2)	**6**	**421,78**	**2.332,91**	**153**	**7 305,12**	**267.902,94**

Od ukupno šest ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnih prostora ukupne površine 421,78 m², četiri ugovora ili 66,7 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja, a dva ugovora ili 33,3 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja.

Od ukupno 153 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih koncem 2024. odnosno početkom 2025. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 7 305,12 m², 146 ugovora ili 95,4 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja, a sedam ugovora ili 4,6 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

Prema odredbama članaka 3. i 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti. Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje se u zakup javnim natječajem. Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća. Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Pravo prednosti na zaključenje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz navedenog Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Navedene odredbe odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete i postupke davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je bila na snazi do ožujka 2025. te kojom je, između ostalog, utvrđeno da gradonačelnik upravlja poslovnim prostorima, a Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom obavlja administrativne poslove.

Također, odredbama članka 2. navedene Odluke, između ostalog, propisano je da gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za određivanje visine zakupnine, namjenu prostora, rok trajanja zakupa i provođenje natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo) te da na prijedlog Povjerenstva donosi pravilnik kojim se određuje zakupnina po zoni i djelatnosti u poslovnom prostoru. Navedeni interni akt nije donesen dok je na snazi bila spomenuta Odluka.

Tijekom 2023. i 2024. odluku o raspisivanju javnog natječaja donosio je gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva koje bi, između ostalog, predložilo iznos početne mjesečne zakupnine te vrstu poslovne aktivnosti koja se može obavljati u predmetnom poslovnom prostoru.

Grad je Pravilnik o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada (dalje u tekstu: Pravilnik) donio u veljači 2025., kada je donesena i nova Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je stupila na snagu u ožujku 2025.

Pravilnikom je utvrđeno da će se početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor određivati primjenom kriterija korisne površine poslovnog prostora, područja/zone u kojoj se prostor nalazi te namjene odnosno djelatnosti koja se u njemu obavlja. Pri čemu se kriterij korisne površine poslovnog prostora primjenjuje zbrajanjem korisne površine koja se dobije mjerenjem površine između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije. Kriterij zone primjenjuje se s obzirom na adresu poslovnog prostora u Gradu čije je područje podijeljeno na šest zona, a kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti u jednu od četiri grupe djelatnosti (Skupina A, B, C i D).

Odredbama Pravilnika utvrđeno je da početni iznos zakupnine u javnom natječaju ili iznos ponude za zaključivanje ugovora o zakupu za pojedini poslovni prostor određuje gradonačelnik zaključkom na prijedlog Povjerenstva. Gradonačelnik određuje i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup na prijedlog Povjerenstva. Nadalje, Pravilnikom je utvrđeno da se konačni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja određuje odabirom najpovoljnijeg ponuditelja. Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, zakupnina se određuje na način da ne može biti niža od početne visine zakupnine određene Pravilnikom. Iznimno, u slučajevima realizacije strateških investicijskih projekata, odnosno poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka Grada, ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, visina zakupnina može se odrediti i u iznosu nižem od početne visine zakupnine propisane Pravilnikom, dok se proračunskim korisnicima Grada, ustanovama kojima je osnivač Grad, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a koji na temelju zakona kojim je uređen rad lokalne i područne (regionalne) samouprave obavljaju poslove lokalnog značaja, koji su u skladu sa zakonom kojim se uređuje rad lokalne i područne (regionalne) samouprave u nadležnosti Grada i kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade.

Revizijom je utvrđeno da je ugovorima o zakupu zaključenima na koncu 2024., odnosno početkom 2025. početni iznos mjesečne zakupnine odnosno mjesečna zakupnina utvrđena u skladu s odredbama Pravilnika.

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

Tablica broj 7

Početna mjesečna zakupnina 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 prema Pravilniku					
		Zone					
		0.	1.	2.	3.	4.	5.
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Skupina A – ugostiteljstvo, suvenirnice, zlatarne	132,00	76,00	60,00	50,00	30,00	20,00
2.	Skupina B – pekare, trgovine prehranom, PTT usluge, knjižare	90,00	70,00	55,00	45,00	25,00	6,64
3.	Skupina C – skladišta, frizeri, uredi	70,00	50,00	40,00	30,00	20,00	5,31
4.	Skupina D – ljekarne, zdravstvo, obrazovanje, obrt i proizvodne djelatnosti	50,00	40,00	30,00	20,00	15,00	5,31

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje djelatnosti u okviru Skupine A koja, između ostalog, obuhvaća djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića; *caffe* i noćne barove, noćne i *disco* klubove, *disco* barove i *clubove*, trgovinu na malo ostalom robom u specijaliziranima prodavaonicama, trgovinu na malo satovima i nakitom u specijaliziranom prodavaonicama te proizvodnju nakita, imitacije nakita (bižuterije) i srodnih proizvoda, dok su najniže početne mjesečne zakupnine utvrđene za djelatnosti iz Skupine D koja, između ostalog, obuhvaća popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, popravak obuće, satova i nakita te ostalih predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, održavanje i popravak motornih vozila, djelatnosti medicinske, stomatološke prakse te ostale zdravstvene zaštite i obrazovanja te ljekarne.

Odredbama Pravilnika utvrđeno je da se iznos zakupnine za pojedini poslovni prostor određuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene po m^2 određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u njemu obavlja. Nadalje, utvrđeno je da se korisna površina za poslovne prostore koji su dijelom otvorenog ili poluotvorenog tipa (otvorena ili natkrivena terasa) izračunava zbrajanjem površine zatvorenog (unutarnjeg) prostora, s površinom otvorene terase izračunate prema koeficijentu 0,25, podrum s pomoćnim prostorom i natkrivene (poluzatvorene) terase s koeficijentom 0,50 te lođe i galerije prema koeficijentu 0,75. Nadalje, ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora, zakupnina se utvrđuje na način da se za poslovni prostor do 50,0 m^2 obračunava u punom iznosu; za poslovni prostor površine veće ili jednake 50,0 m^2, a manje od 200,0 m^2, za prvih 50,0 m^2, zakupnina se obračunava u punom iznosu, a za razliku korisne površine se umanjuje za 25,0 %. Nadalje, za poslovni prostor površine veće ili jednake 200,0 m^2, a manje od 500,0 m^2, zakupnina se za prvih 50,0 m^2 obračunava u punom iznosu, a za drugih 150,0 m^2 korisne površine umanjuje se za 25,0 %, a za razliku korisne površine preko 200,0 m^2 zakupnina za 50,0 %; dok se za poslovni prostor površine veće ili jednake 500,0 m^2, zakupnina za prvih 50,0 m^2 obračunava u punom iznosu, a za drugih 150,0 m^2 korisne površine zakupnina umanjuje se za 25,0 % te za narednih 300,0 m^2 umanjuje za 50,0 %, a za razliku korisne površine preko 500,0 m^2 umanjuje se za 70,0 %.

Grad je tijekom 2023. i 2024. raspisivao javne natječaje za zakup ukupno 22 poslovna prostora (za pojedine poslovne prostore javni natječaji su objavljeni više puta) ukupne površine 373,25 m^2, a na temelju provedenih javnih natječaja za zakup zaključeno je devet ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

U tablici broj 8 daju se podaci o objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora te zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024.

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	22. veljače 2023.	2	60,56	2.395,65	1	41,43	743,25	755,25	18,22	101,6
2.	3. lipnja 2023.	15	172,30	1.736,00	-	-	-	-	-	-
3.	24. lipnja 2023.	15	172,30	1.736,00	-	-	-	-	-	-
4.	7. listopada 2023.	2	62,89	900,00	1	25,65	350,00	350,00	13,64	100,0
5.	13. travnja 2024.	4	114,74	1.399,50	2	35,50	219,50	250,00	7,04	113,9
6.	13. srpnja 2024.	15	172,30	1.215,20	5	57,60	406,00	426,00	7,37	104,9
	Ukupno	**53**	**755,09**	**9.382,35**	**9**	**160,18**	**1.718,75**	**1.781,25**	**11,12**	**103,6**

Grad je tijekom 2023. i 2024. putem šest javnih natječaja ponudio u zakup ukupno 53 poslovna prostora ukupne površine 755,09 m² uz ukupnu početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 9.382,35 eura. Za značajan broj poslovnih prostora, Grad je tijekom navedenog razdoblja ponovno raspisivao javne natječaje zato što za pojedine poslovne prostore nisu pristigle ponude. Tako je 15 poslovnih prostora, odnosno garažnih mjesta, ponuđeno u zakup javnim natječajima objavljenim početkom i koncem lipnja 2023. (kada nije pristigla nijedna ponuda) te natječajem objavljenim u srpnju 2024. (kada su na natječaj pristigle ponude za ukupno pet garažnih mjesta). Isto tako, Grad je jedan poslovni prostor ponudio u zakup u listopadu 2023. te ožujku 2024., no u oba javna natječaja nisu pristigle ponude.

Po provedenim javnim natječajima, zaključeni su ugovori za devet poslovnih prostora ukupne površine 160,18 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.781,25 eura, što prosječno iznosi 11,12 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 1.718,75 eura, što prosječno iznosi 10,73 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 3,6 % u odnosu na ukupnu početnu visinu mjesečne zakupnine utvrđene u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori o zakupu.

Najviša prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine po m² poslovnoga prostora u iznosu od 18,22 eura postignuta je po provedenom javnom natječaju u veljači 2023., a najniža prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine po m² poslovnoga prostora u iznosu od 7,04 eura postignuta je po provedenom javnom natječaju u travnju 2024.

Za preostalih 13 poslovnih prostora ukupne površine 213,07 m² (za pojedine poslovne prostore Grad je više puta objavljivao javne natječaje) nisu zaključeni ugovori o zakupu jer za 12 poslovnih prostora, po objavljenim javnim natječajima, nisu pristigle ponude, dok je za jedan poslovni prostor (za koji je javnim natječajem objavljenim 22. veljače 2023. određena početna mjesečna zakupnina u iznosu od 1.652,40 eura, što iznosi 86,37 eura po m^2 poslovnog prostora) donesen zaključak o poništenju javnog natječaja temeljem odredbe članka 12. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je bila na snazi do ožujka 2025., kojom je propisano da Grad zadržava pravo poništiti javni natječaj, ili dio javnog natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram natjecatelja ili drugih osoba.

Uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je bila na snazi do ožujka 2025. U skladu s odredbama navedene Odluke, zaključak o raspisivanju javnog natječaja donio je gradonačelnik. Spomenutim zaključkom utvrđen je poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora i zemljišnoknjižna oznaka) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, početna mjesečna zakupnina, djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru, rok na koji se poslovni prostor daje u zakup, jamčevina i drugi podaci vezani za poslovni prostor koji se daje u zakup, objava javnog natječaja te odabir najpovoljnijih ponuda.

Donošenju zaključka o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnih prostora prethodila je sjednica Povjerenstva, na kojoj se, između ostalog, raspravljalo o poslovnim prostorima za koje će se raspisati javni natječaj te početnim iznosima mjesečne zakupnine. Po održanoj sjednici Povjerenstva nadležni upravni odjel je izradio prijedloge zaključka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je bila na snazi do ožujka 2025. i zaključcima gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja, javni natječaji (tekst natječaja) objavljeni su u lokalnom tjedniku, na mrežnim stranicama te oglasnoj ploči Grada. U javnim natječajima su, prema odredbama spomenute Odluke, između ostalog, objavljeni podaci o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, položaj, oznaka čestice zgrade, korisna površina); vrsti poslovne aktivnosti koja se u poslovnom prostru može obavljati; početnom iznosu zakupnine; vremenu za koje se poslovni prostor daje u zakup; iznosu jamčevine i broju računa na koji se uplaćuje; roku podnošenja ponude; nazivu i adresi tijela kojemu se ponuda podnosi; vremenu (dan i sat) kada se poslovni prostor može pregledati; odredbe o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Gradu do dana zaključka javnog natječaja i posebne uvijete za vanjsko i unutarnje uređenje prostora. Također, objavljeni su podaci o osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda, načinu dostave pisanih ponuda i potrebne dokumentacije uz ponudu, dokazima za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji) i instrumentima osiguranja. U objavljenim javnim natječajima navedeno je koje se ponude neće razmatrati (nepravovremene i nepotpune, ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili svoje financijske obveze prema Gradu, ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja) te da Grad zadržava pravo poništiti javni natječaj ili dio javnog natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram natjecatelja ili drugih osoba.

Prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je bila na snazi do ožujka 2025., gradonačelnik donosi zaključak o najpovoljnijoj ponudi, a Povjerenstvo razmatra valjane ponude vodeći osobito računa o činjenici kad je ponuditelj član uže ili šire obitelji smrtno stradalog branitelja odnosno nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata; hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata; dragovoljac iz Domovinskog rata; hrvatski branitelj iz Domovinskog rata (redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske); braniteljska-socijalno radna zadruga ili dijete hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata te o visini zakupnine. Također, prema odredbama spomenute Odluke navedene osobe imaju prvenstveno pravo na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost te obvezu da se u roku od osam dana, od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude, pisanom izjavom očituju prihvaćaju li pravo prvenstva na zaključivanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude. Nadalje, navedene osobe ne mogu ostvariti pravo prednosti pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj je osnovi je ostvaren.

Nakon otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. sastavljeni su zapisnici s otvaranja ponuda koje su potpisali članovi Povjerenstva te zapisničar (zaposlenica nadležnog upravnog odjela). U zapisnicima su, između ostalog, utvrđeni poslovni prostori koji su predmet javnog natječaja, prisutni ponuditelji pri otvaranju ponuda (javno otvaranje ponuda bilo je za javni natječaj iz veljače 2023.), broj pristiglih ponuda te su utvrđeni poslovni prostori za koje nisu pristigle ponude. Za poslovne prostore za koje su pristigle ponude navedena je ponuđena visina mjesečne zakupnine, pristigla dokumentacija te je utvrđeno jesu li ponude pravodobne, potpune i valjane.

Nakon otvaranja ponuda, u slučaju da su ponude podnijele osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i ako su se te osobe u svojoj prijavi na javni natječaj za navedeni prostor pozvale na to pravo, a nisu bili najpovoljniji ponuditelji, upućuju im se pisani pozivi kojima se traži njihovo očitovanje o prihvaćanju visine najpovoljnije ponude odnosno korištenju prvenstvenog prava na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora. Prema podacima iz zapisnika o otvaranju ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024., utvrđeno je da su se tri ponuditelja u prijavi pozvala na pravo prvenstva pri zaključivanju ugovora o zakupu temeljem odredbi navedenog Zakona, pri čemu je jedan ponuditelj (obrtnik) bio ujedno i jedni ponuditelj, a za preostala dva ponuditelja Povjerenstvo je utvrdilo da se navedeno pravo ne može koristiti jer je ponuditelj trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, što nije u skladu s odredbama spomenutog Zakona kojima je propisano da osobe određene zakonom, uz ispunjenje natječajnih uvjeta imaju prvenstveno pravo na zaključivanje ugovora o zakupu za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda te provedene analize primljenih ponuda, Povjerenstvo je sastavljalo prijedlog zaključka o izboru najpovoljnijih ponuditelja, o poništenju dijela javnog natječaja (tijekom 2023. poništen je dio javnog natječaja objavljenog u veljači 2023., i to u odnosu na jedan poslovni prostor) te zaključka kojima je utvrđeno da za predmetni poslovni prostor nije pristigla nijedna ponuda (tijekom 2023. i 2024. za oglašenih 12 poslovnih prostora nije pristigla nijedna ponuda). U prijedlozima zaključaka o izboru najpovoljnijih ponuditelja, između ostalog, navedeni su podaci o raspisanom javnom natječaju te oglašenom poslovnom prostoru, broju pristiglih ponuda za pojedini prostor, ponuditeljima i njihovim ponudama (navedeno je je li ponuda pravodobna, potpuna i valjana, ponuđena namjena za poslovni prostor te iznos početne mjesečne zakupnine) i prijedlog izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Zaključke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donosio je gradonačelnik. Zaključkom za pojedini poslovni prostor utvrđen je najpovoljniji ponuditelj te iznos mjesečne zakupnine. Prema pouci o pravnom lijeku, protiv zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja nezadovoljna stranka može pokrenuti postupak pred stvarno i mjesno nadležnim sudom u roku od 30 dana od primitka zaključka.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. te zaključaka gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno zaključcima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Prema zaključcima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, ukupno su na temelju provedenih šest javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup devet poslovnih prostora s kojima su zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostora.

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 u području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, utvrđeni su kriteriji, mjerila i postupci koje nadležna tijela državne uprave, Vladini uredi i tijela te druge javne institucije, raspolažući sredstvima iz javnih izvora, primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Kriterije, mjerila i postupke iz navedene Uredbe na odgovarajući način primjenjuju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe kada iz javnih izvora financiraju programe i projekte udruga te doniraju, odnosno sponzoriraju udruge, ako posebnim propisom nije drugačije uređeno.

Financiranje programa i projekata, prema odredbama članka 6. spomenute Uredbe, 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.

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

Tijekom 2023. i 2024. s udrugama je zaključeno 35 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od čega su 34 ugovora zaključena sa sadašnjim zakupnicima u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, a jedan ugovor zaključen je na temelju provedenog javnog natječaja u travnju 2024.

Grad nije donio interni opći akt kojim se uređuje dodjela gradskih prostora na korištenje udrugama odnosno akt kojim su propisani uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad te kojim su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti opći akt kojim će se propisati uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih poslovnih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad te uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog poslovnog prostora.

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.

Tijekom 2023. i 2024. na snazi su ugovori o zakupu zaključeni u prethodnim godinama s osam udruga koje djeluju u području kulture.

Grad nema opći akt kojim su utvrđeni uvjeti i kriteriji za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora 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 interesa za Grad.

Odredbama članka 14. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22), između ostalog, propisano je da predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave općim aktom propisuje kriterije za dodjelu natječajem prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu 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 interesa za Grad, odnosno i neposrednom pogodbom pravnim osobama čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak Grada.

Državni ured za reviziju nalaže donijeti opći akt kojim će se propisati kriteriji dodjele u zakup prostora za rad i drugih nekretnina u vlasništvu Grada, javnim natječajem i neposrednom pogodbom, fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture, u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

– 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 sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac da pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, a jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu.

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

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

Isto tako, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drukčiji način, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi zaključenje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća. Navedene odredbe ne primjenjuju se na zakup garaža i garažnih mjesta.

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

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 i kupoprodaji poslovnog prostora koja je bila na snazi do ožujka 2025.

Odredbama članka 32. spomenute Odluke javnim ustanovama u kulturi i sportu, predškolskom odgoju, osnovnom obrazovanju i slično, kojima je jedini osnivač ili većinski vlasnik Grad, poslovni prostor daje se na korištenje i upravljanje bez naknade na rok od pet godina zaključkom gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća na rok dulji od pet godina, uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnog upravnog odjela, a međusobna prava i obveze utvrđuju se ugovorom o davanju poslovnog prostora na upravljanje i korištenje.

Na koncu 2024. na snazi je bio 61 ugovor o davanju nekretnina na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate zaključen s javnim ustanovama (u području predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi; osnovnog školskog obrazovanja; kulture, sporta i drugo) čiji je osnivač Grad te sedam ugovora o zakupu zaključenih s trgovačkim društvima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada kojima je, između ostalog, utvrđena zakupnina u mjesečnim iznosima od 132,72 eura do 1.644,30 eura.

Revizijom je utvrđeno da je zaključivanju ugovora o davanju nekretnina na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate sa spomenutim javnim ustanovama te ugovora o zakupu s trgovačkim društvima prethodio zaključak gradonačelnika ako se ugovor zaključivao na rok do pet godina odnosno zaključak Gradskog vijeća ako se ugovor zaključivao na rok dulji od pet godina. Navedeni zaključci doneseni su na prijedlog nadležnog upravnog odjela, a zakupnina se utvrđivala na prijedlog Povjerenstva.

Nadalje, tijekom 2024. na snazi je bilo ukupno 19 ugovora zaključenih s pravnim osobama, od kojih je 16 ugovora zaključeno s pravnim osobama čiji je osnivač ili većinski vlasnik Republika Hrvatska, dva su zaključena s dvije ustanove čiji je osnivač Dubrovačko-neretvanska županija te je jedan ugovor zaključen s navedenom Županijom.

Od 16 zaključenih ugovora s pravnim osobama čiji je osnivač ili većinski vlasnik Republika Hrvatska, osam je ugovora o zakupu poslovnih prostora (tri su zaključena s različitim ustanovama i pet s dva trgovačka društva), a osam ugovora je o davanju nekretnina na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate (pet je zaključeno s različitim ustanovama, a tri s jednim trgovačkim društvom).

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora iz rujna 2019. i dodatkom spomenutom Ugovoru iz ožujka 2022. zaključenim s Dubrovačko-neretvanskom županijom nije ugovorena zakupnina. Navedeni Ugovor je zaključen uz prethodnu suglasnost Gradskog vijeća za davanje na korištenje kompleksa Vile Čingrije na vrijeme od deset godina, i to isključivo za provođenje projekta Regionalni centar kompetentnosti u strukovnom obrazovanju u sektoru turizam i ugostiteljstvo.

Odredbama članka 33. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je na snazi do ožujka 2025., propisano je da se poslovni prostor daje u zakup pravnim osobama kojima je Grad jedini ili većinski vlasnik bez raspisivanja javnog natječaja, a pravnim osobama kojima je jedini osnivač ili većinski vlasnik Republika Hrvatska ili jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, poslovni prostor daje se u zakup bez raspisivanja javnog natječaja ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog ili socijalnog napretka građana.

Revizijom je utvrđeno da je tijekom 2024. bilo na snazi osam ugovora o davanju nekretnina na korištenje, upravljanje i održavanje bez naplate, od čega je pet ugovora zaključeno s različitim ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, a tri ugovora s trgovačkim društvom čiji je vlasnik Republika Hrvatska te ugovor o zakupu poslovnog prostora i dodatak spomenutom ugovoru s Dubrovačko-neretvanskom županijom. Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, koja je na snazi do ožujka 2025., nije uređeno zaključivanje ugovora o davanju na korištenje, upravljanje i održavanje bez naknade poslovnih prostora pravnim osobama čiji je jedini ili većinski vlasnik Republika Hrvatska.

Međutim, odredbama članka 45. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, koja je na snazi od ožujka 2025., između ostalog, propisano je da se proračunskim korisnicima Grada, ustanovama kojima je osnivač Grad Dubrovnik, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a koji obavljaju poslove lokalnog značaja na temelju članka 19.a Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 – službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 – službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19 i 144/20) kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade. Nadalje, propisano je da zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do pet godina donosi gradonačelnik, odnosno predstavničko tijelo Grada na rok dulji od pet godina uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnog upravnog odjela, a međusobna prava i obveze Grada i korisnika uređuju se ugovorom o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade.

Grad je u 2023. izravnim ugovaranjem zaključio ukupno četiri ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 354,7m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.147,91 euro, od čega su tri ugovora zaključena s trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada (trgovačko društvo za komunalnu djelatnost, održavanje čistoće i odlaganje komunalnog otpada; trgovačko društvo za komunalne djelatnosti i trgovačko društvo za promicanje lokalnog razvoja odnosno razvojna agencija Grada) te jedan ugovor s trgovačkim društvom čiji je osnivač Republika Hrvatska (trgovačko društvo za linijski pomorski prijevoz putnika i tereta). Navedeni ugovori zaključeni su na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Grad tijekom 2023. i 2024. nije zaključivao ugovore o zakupu poslovnih prostora na temelju odredbi Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je na snazi do ožujka 2025., utvrđeno je da se poslovni prostor može dati sadašnjem zakupniku u zakup bez javnog natječaja pod uvjetima propisanim zakonom na njegov pisani zahtjev. Spomenutom Odlukom je utvrđen rok za podnošenje pisanog zahtjeva koji podnosi sadašnji zakupnik i dostavu pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora o zakupu, vrijeme na koje se zaključuje novi ugovor o zakupu i drugo.

Grad je bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je na snazi do ožujka 2025., sa sadašnjim zakupnicima tijekom 2024. zaključio ukupno 146 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 7 212,02 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 267.226,94 eura.

Ugovori o zakupu sa sadašnjim zakupnicima zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, zaključaka gradonačelnika odnosno pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio sadašnjim zakupnicima te zahtjeva zakupnika da se postupak provede u skladu s odredbom članka 14. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji je stupio na snagu 31. listopada 2024. Navedenom odredbom, između ostalog, propisano je da se postupak započet prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dovrši prema odredbama potonjeg Zakona i propisa donesenih na temelju njega, ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to stranka zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu navedenog Zakona.

Zaključivanju ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima prethodila je sjednica Povjerenstva održana koncem listopada 2024., na kojoj je Povjerenstvo raspravljalo o opravdanosti zaključivanja novih 146 ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima te jedanaest ugovora o davanju poslovnih prostora na korištenje, upravljanje i održavanje bez naknade. Na sjednici je Povjerenstvo, između ostalog, utvrdilo da sadašnji zakupnici i korisnici ispunjavaju sve obveze iz ugovora i obavljaju dopuštenu djelatnost u poslovnim prostorima kojima Grad nema namjeru drukčije upravljati. Nadalje, Povjerenstvo je gradonačelniku predložilo zaključivanje ugovora o zakupu s određenom mjesečnom zakupninom odnosno ugovora o davanju poslovnih prostora na korištenje, upravljanje i održavanje bez naknade na vrijeme od pet godina.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

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

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 odredbama članka 19. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, koja je bila na snazi do ožujka 2025., između ostalog, propisao da ugovor o zakupu, osobito, sadrži: ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana; podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora); odredbu o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati; trajanju zakupa; korištenju zajedničkih prostorija i uređaja; iznosu mjesečne zakupnine i naknade za korištenje zajedničkih prostorija i uređaja te načinu njihova obračuna i plaćanja; instrumentima osiguranja plaćanja; osiguranju prostora od požara i drugih štetnih događaja; pridržavanju općih uvjeta za uređenje i uporabu poslovnog prostora; prestanku ugovora; otkazu i otkaznim rokovima; zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup; zabrani davanja poslovnog prostora na korištenje drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi temeljem ortakluka ili ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji; solemnizaciji ugovora; mjestu i nadnevku potpisivanja ugovora te potpis odgovornih osoba. Međutim, Grad je propustio spomenutom Odlukom propisati odredbe o pretpostavkama i načinu izmjene zakupnine.

Odredbama članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga treba, uz 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 te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora, sadržavati i pretpostavke i način izmjene zakupnine.

Odredbama članka 8. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je na snazi od ožujka 2025., između ostalog, propisano je da ugovor o zakupu treba sadržavati odredbe o pretpostavkama i načinu izmjena zakupnine.

Grad je tijekom 2023. i 2024. odnosno početkom 2025. zaključio ukupno 159 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega je 146 ugovora zaključio sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, devet ugovara temeljem šest provedenih javnih natječaja te četiri ugovora izravnim ugovaranjem, od čega je jedan ugovor zaključen s trgovačkim društvom čiji je vlasnik Republika Hrvatska (trgovačko društvo za linijski pomorski prijevoz putnika i tereta), a preostala tri ugovora zaključena su s trgovačkim društvima u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada (trgovačko društvo za komunalnu djelatnost, održavanje čistoće i odlaganje komunalnog otpada; trgovačko društvo za komunalne djelatnosti i trgovačko društvo za promicanje lokalnog razvoja odnosno razvojna agencija Grada).

Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori, između ostalog, sadrže podatke o ugovornim stranama; podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina te zemljišnoknjižna oznaka); djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV); rok plaćanja mjesečne zakupnine (najkasnije do petog dana u mjesecu, za tekući mjesec); rok na koji se ugovor zaključuje (pet godina, iznimno deset); obvezu ugovaranja polica osiguranja poslovnog prostora te policu osiguranja za odgovornosti za štetu koju bi u okviru svoje djelatnosti mogao prouzročiti trećim osobama; obvezu naknade troškova za korištenje poslovnog prostora odnosno sve obveze za poslovni prostor koje bi inače plaćao zakupodavac kao njegov vlasnik; obvezu zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (soboslikarski radovi; sitni popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija; čišćenje i drugo) te troškove nastale kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom ili traženja njihove nadoknade od Grada; odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup; obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora te odredbe o prestanku zakupa. Ugovori o zakupu zaključeni nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu 31. listopada 2024., između ostalog, sadrže obvezu plaćanja mjesečne naknade u visini iznosa mjesečne zakupnine za korištenje poslovnog prostora nakon isteka ili otkaza ugovora o zakupu te pretpostavke i način izmjene iznosa mjesečne zakupnine za vrijeme trajanja zakupa.

Zaključenim ugovorima kao instrument osiguranja plaćanja zakupnine utvrđena je bjanko-zadužnica s jamcem platcem na iznos zakupnine uvećane za PDV za cijelo vrijeme trajanja ugovora solemniziranu po javnom bilježniku.

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

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

Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je na snazi do ožujka 2025., utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima utvrđeno je da ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je zaključen odnosno da otkazni rok iznosi 30 dana, računajući od dana kada je pisana izjava o otkazu predana pošti. U tom roku zakupnik je dužan isprazniti prostor od svih stvari i osoba te ga predati Gradu. Nadalje, utvrđeno je da Grad može otkazati ugovor o zakupu, u svako doba, ako zakupnik poslije primitka pisane obavijesti 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 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca ili bilo koju drugu obvezu naspram zakupodavca (gradski porezi, zakup javne površine, komunalna naknada ili doprinos, spomenička renta) u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene Grada te 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. Također, ugovorima o zakupu je, između ostalog, utvrđeno da Grad može otkazati ugovor o zakupu kad zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela; kad zakupnik koristi poslovni prostor tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom; kad zakupnik bez opravdanog razloga, u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena; kad zakupnik izda poslovni prostor u podzakup; kad, temeljem ortakluka ili poslovno-tehničke suradnje, prepusti poslovni prostor na korištenje drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi; kad se zakupnik bez opravdanog razloga ne koristi poslovnim prostorom duže od 90 dana; kad zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Grada Dubrovnika tri ili više puta tijekom godine dana; kad bez pismene suglasnosti zakupodavca otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora te kad zakupodavac poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana.

Ugovorima o zakupu, koji su zaključeni nakon 1. studenoga 2024., odnosno nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu 31. listopada 2024., uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu utvrđeni su u skladu s odredbama spomenutog Zakona. Navedenim ugovorima je utvrđeno da ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je zaključen, odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida, u roku koji odredi strana koja raskida ugovor te da otkazni rok iznosi 30 dana, računajući od dana od kada je pisana izjava predana pošti.

Nadalje, Grad može otkazati ugovor o zakupu u svako doba ako zakupnik poslije primitka pisane obavijesti 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 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca ili bilo koju drugu obvezu naspram zakupodavca (gradski porezi, zakup javne površine, komunalna naknada ili doprinos, spomenička renta) u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene Grada te 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. Također, spomenutim ugovorima je, između ostalog, utvrđeno da Grad može otkazati ugovor o zakupu i kad zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela; kad se zakupnik koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostora; kad zakupnik bez opravdanog razloga u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena; kad zakupnik izda poslovni prostor u podzakup; kad zakupnik bez opravdanog razloga ne koristi poslovni prostor duže od 90 dana; kad zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Grada tri ili više puta tijekom godine dana; kad zakupnik bez pisane suglasnosti Grada otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora te kad zakupodavac poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti li provedbe Prostornog plana. Nadalje, utvrđeno je da Grad može otkazati ugovor o zakupu i kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe kojoj je osnivač ili pretežiti osnivač ili za provođenje projekata od interesa za Grad, u kojim slučajevima je zakupnik dužan poslovni prostor predati Gradu u posjed slobodan od osoba i stvari u roku od 90 dana od otkaza ugovora o zakupu.

Prema podacima Grada, sa zakupnicima su tijekom 2024. raskinuta dva ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 70,50 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 220,99 eura, i to na zahtjev zakupnika koji nisu više imali potrebe koristiti navedene prostore.

– 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 uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora koja je bila na snazi do ožujka 2025., utvrđeno je da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnih prostorija i uređaja.

Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu, nakon isteka zakupa te pri otkazivanju ugovora o zakupu), sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima su, između ostalog, navedeni poslovni prostori koji su predmet primopredaje (adresa poslovnoga prostora, zemljišnoknjižna oznaka te njegova površina), vrijeme primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji, utvrđeno je stanje poslovnoga prostora pri primopredaji odnosno stanje brojila električne energije i vode te su unesene eventualne primjedbe na zapisnik te napomene (primjerice, prostor je/nije predan oslobođen od osoba i stvari, odricanje od sitnog inventara i drugo). Uz zapisnike su priložene i fotografije o stanju poslovnih prostora. Grad nije pri zaključivanju ugovora sa sadašnjim zakupnicima sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnih prostora s obzirom na to da su se zakupnici već nalazili u posjedu poslovnih prostora.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 8.190,99 eura te u 2024. u iznosu od 17.012,91 euro i u cijelosti se odnose na održavanje poslovnih prostora koje koristi Grad za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave te proračunski korisnici Grada, a tijekom 2023. i na poslovni prostor koji koristi proračunski korisnik Dubrovačko-neretvanske županije. Rashodi za poslovne prostore koji se daju u zakup nisu ostvareni jer je Grad u zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora ugovarao da sve troškove koji uključuju i tekuće i investicijsko održavanje snosi zakupnik.

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

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

Prema odredbama članaka 11. i 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok. Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu. Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka. Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

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

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora koja je bila na snazi u 2023. i 2024. te Odlukom koja je na snazi od ožujka 2025. Prema Odluci koja je bila na snazi u 2023. i 2024., zakupnik je bio dužan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom te snositi troškove tekućeg održavanja prostora (čišćenje, soboslikarski radovi i sitni popravci). Zakupnik je dužan snositi sve troškove zbog oštećenja zgrade, uređaja, okoliša i druge imovine, ako su one posljedica nesavjesnog obavljanja njegove djelatnosti. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Uz zahtjev za davanje pisane suglasnosti, zakupnik je dužan priložiti arhitektonski snimak postojećeg stanja, arhitektonsko rješenje prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova, koje je izradila ovlaštena osoba te posebne uvjete građenja iz područja zaštite spomenika kulture (za poslovne prostore koji imaju svojstvo spomenika kulturne baštine). Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete. Na jednak način obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora propisane su i Odlukom koja je na snazi od ožujka 2025.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja, a pod tekućim održavanjem smatraju se redovno održavanje i manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je zakupnik prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od zakupodavca. Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor pažnjom dobrog gospodara te održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tome stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. Vanjski i unutarnji izgled poslovnog prostora mora biti u skladu s važećim propisima za čitavo vrijeme trajanja zakupa te je zakupnik odgovoran za održavanje poslovnog prostora. Zakupnik ima pravo na uređenje i rekonstrukciju poslovnog prostora o svom trošku, ali ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Uz zahtjev za davanje suglasnosti zakupnik je dužan priložiti arhitektonski snimak postojećeg stanja, arhitektonsko rješenje prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova, koje je izradila ovlaštena osoba, posebne uvjete građenja u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara. Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Grad ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

Grad je tijekom 2023. jednog zakupnika djelomično oslobodio plaćanja zakupnine za četiri mjeseca, a tijekom 2024. dvojicu zakupnika za jedan mjesec zbog radova na javnim površinama, odnosno pročeljima zgrada, zbog kojih zakupnici nisu mogli koristiti poslovne prostore. Zaključkom gradonačelnika iz lipnja 2023. zakupnik, fizička osoba vlasnik obrta, oslobođen je plaćanja dijela zakupnine u iznosu od 50,0 % (mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu od 1.990,00 eura uvećana za PDV za poslovni prostor površine 21,99 m², od čega je suvlasništvo Grada 4,57 m²) za razdoblje od veljače do svibnja 2023. zbog obnove i protupotresnog injektiranja pročelja zgrade za koje je izvođaču radova zaključkom gradonačelnika bilo odobreno postavljanje građevinske skele na javnoj površini za navedene radove, što je otežavalo pristup poslovnom prostoru. Zaključku gradonačelnika prethodio je zahtjev zakupnika, zapisnik Povjerenstva iz svibnja 2023., kojim su utvrđene činjenice koje se odnose na djelomično ograničavanje obavljanja poslovne djelatnosti zakupnika zbog izvođenja navedenih radova te prijedlog zaključka o oslobađanju plaćanja dijela zakupnine pročelnice Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove iz lipnja 2023. Zaključcima gradonačelnika iz travnja 2024. oslobođeni su plaćanja zakupa za ožujka 2024. dvojica zakupnika, fizičke osobe vlasnici obrta. Jedan je oslobođen za ugovoreni mjesečni iznos zakupnine od 2.402,28 eura uvećano za PDV, a drugi za ugovoreni mjesečni iznos zakupnine od 3.130,67 eura uvećano za PDV zbog izvođenja radova na rekonstrukciji i sanaciji na sustavu javne vodoopskrbe i odvodnje zbog kojih im je bio onemogućen pristup poslovnim prostorima. Zaključcima gradonačelnika prethodili su zahtjevi zakupnika za oslobađanjem plaćanja zakupnine, zapisnik Povjerenstva iz ožujka 2024. te prijedlozi zaključaka o oslobađanju plaćanja zakupnine pročelnice nadležnog upravnog odjela iz travnja 2024.

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 8.190,99 eura te u 2024. u iznosu od 17.012,91 euro na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga te se odnose na zamjenu vanjskih otvora, radove za priključak na sustav javne odvodnje, sanaciju fasade i krovišta te pripremne radove (postavljanje skela, demontaža i montaža rashladnih uređaja).

Stjecanje poslovnih prostora

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u 2023. nisu ostvareni, a u 2024. su ostvareni u iznosu od 525.000,00 eura po osnovi kupnje dva poslovna prostora.

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u iznosu od 300.000,00 eura odnose se na procijenjenu vrijednost dijela nekretnine (poslovnih prostora) površine 56,73 m² koji čine 2/8 dijela prava vlasništva označene kao zk.č.br. 28 i odgovarajućeg suvlasničkog udjela cijele nekretnine označene kao zk.č.br. 29/2 u naravi poslovni prostori smješteni na prvom i drugom katu te potkrovlju poslovne zgrade u Dubrovniku, koje je Grad stekao na temelju ugovora o kupoprodaju zaključenog s dvije fizičke osobe u kolovozu 2024. U zemljišnim knjigama je Grad upisan kao vlasnik za 3/4 dijela vlasništva navedene nekretnine. S obzirom na to da nekretnina ima upisano svojstvo spomenika kulture, Grad je iskoristio mogućnost prvokupa propisanu Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03 – ispravak, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22). Prije zaključenja ugovora o kupoprodaji Gradsko vijeće je zaključkom iz lipnja 2024. ovlastilo gradonačelnika za zaključenje ugovora o kupoprodaji te obrazložilo kupnju činjenicom da je u navedenoj nekretnini smješten dio upravnih odjela Grada čije bi premještanje uzrokovalo poteškoće u radu gradske uprave. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborat o procjeni izradio je stalni stručni vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina u lipnju 2024., a na elaborat je, također u lipnju 2024., pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama navedenog Zakona.

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u iznosu od 225.000,00 eura odnose se na procijenjenu vrijednost dijela nekretnine (poslovni prostor) površine 17,46 m² koji čine 4/6 suvlasničkog dijela prava vlasništva označene kao zk.č.br. 1827 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine u naravi poslovni prostor smješten u prizemlju poslovne zgrade sa zasebnim ulazom u povijesnoj jezgri u Dubrovniku, koje je Grad stekao na temelju ugovora o kupoprodaju zaključenog sa šest fizičkih osoba u srpnju 2024. Ugovor je zaključen kao sastavni dio sudske nagodbe u okončanju parničnog postupka koji je Grad kao tužitelj vodio pred nadležnim sudom u Dubrovniku zbog nepoštivanja odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno povrijeđenih prava prvokupa Grada na temelju navedenog Zakona jer nekretnina ima upisano svojstvo spomenika kulture. Prije zaključenja ugovora o kupoprodaji Gradsko vijeće je zaključkom iz lipnja 2024. ovlastilo gradonačelnika za zaključenje ugovora o kupoprodaji kao sastavnog dijela rješavanja tužbenog zahtjeva Grada u parničnom postupku koji se vodi pred nadležnim sudom u Dubrovniku te obrazložilo kupnju činjenicom da su u navedenoj nekretnini smještena upravna tijela Grada, odnosno pisarnica, osim prostora u prizemlju čijom bi kupnjom Grad postao vlasnik u cijelosti.

Grad je tijekom 2023. i 2024. imao 15 poslovnih prostora koje je uzeo u zakup i za koje su rashodi za zakupnine u 2023. ostvareni u iznosu od 86.897,70 eura, a u 2024. u iznosu od 253.335,16 eura. Rashodi su ostvareni na temelju devet ugovora o zakupu zaključenih u razdoblju od 2021. do 2024. te dva ugovora o korištenju objekta lučke suprastrukture zaključena u 2022. (od kojih su za jedan zaključeni dodaci ugovoru u siječnju 2023. i siječnju 2024.). Ugovori su zaključeni s tri trgovačka društva u suvlasništvu Grada te tri fizičke i jednom pravnom osobom.

Grad je navedene poslovne prostore uzimao u zakup zbog izvršavanja obveza utvrđenih propisima o civilnoj zaštiti, provedbe programa za mlade te potreba skladištenja opreme.

Šest poslovnih prostora uzetih u zakup Grad je, temeljem Ugovora o poslovno--tehničkoj suradnji zaključenog u siječnju 2024. te dodatka spomenutom Ugovoru iz srpnja 2024., dao na korištenje bez naknade 14 udruga čije se područje djelovanja, između ostalog, odnosi na rad s djecom, mladima i obitelji, tehničku kulturu i amatersko kazalište te Crvenom križu. Nadalje, Grad je jedan poslovni prostor dodijelio Udruzi studenata (Grad ne raspolaže dokumentacijom) u prethodnim godinama, dok poslovni prostor koji je uzeo u zakup za potrebe Kluba mladih nije dodijeljen spomenutoj udruzi jer ga je potrebno urediti. Preostalih osam poslovnih prostora Grad koristi za skladištenje opreme namijenjene operativnim snagama civilne zaštite, javne i blagdanske rasvjete, opreme za dječja igrališta, prometne signalizacije i drugo.

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 listopadu 2020. donio Proceduru o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada.

Prema odredbama navedene Procedure, obveza nadležnih službi Grada je redovno i stalno obavljanje zaduženja svih vrsta potraživanja. Službenici Grada koji su zaduženi za određena potraživanja utvrđuju formalno-pravno postojanje obveze, dostavljaju dokumente obveznicima u najkraćem roku od nastanka zaduženja te obavljaju financijska zaduženja obveznika ovisno o vrsti potraživanja. Potraživanja se svakodnevno trebaju pratiti u računovodstvenim analitičkim evidencijama Grada, kako u nadležnim upravnim odjelima, tako i u upravnom odjelu nadležnom za poslove financija. Službenici upravnog odjela nadležnog za poslove financija dužni su, između ostalog, stalno i ažurno zatvarati stavke uplata sa stavkama zaduženja u svakoj pojedinoj analitičkoj evidenciji, za sva gradska potraživanja, a radi točnog praćenja neplaćenih potraživanja po svakom obvezniku. Nadležni službenici u upravnim odjelima dužni su analizirati stanje mjesečnih dospjelih potraživanja za koja su zaduženi te posebno utvrditi dužnike prema kojima se trebaju primijeniti mjere naplate (slanje opomena, opomena pred ovrhu, odobrenje obročne otplate, provođenje naplate prijebojem, cesijom, prijave potraživanja kod likvidacije, predstečajnog postupka i stečaja) te mjere prisilne naplate koje se odnose na poduzimanje svih zakonom propisanih radnji u cilju naplate potraživanja. Navedene mjere naplate i prisilne naplate poduzimaju nadležni službenici u upravnim odjelima, prema razini ovlasti trajno, dok se nove mjere poduzimaju najmanje jedanput godišnje. Tužbe radi naplate potraživanja provode nadležni pravnici u skladu s propisima, a prema nalozima nadležnih upravnih odjela ili gradskih dužnosnika. Tijek poduzetih mjera prate službenici u nadležnim upravnim odjelima, ažuriraju podatke te poduzimaju sve daljnje potrebne radnje kako bi se što prije naplatilo svako pojedinačno potraživanje.

Prema obrazloženju Grada, nadležni službenici u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove poduzimaju mjere naplate slanjem opomena i opomena pred ovrhu, dok postupke prisilne naplate (ovrhe) prema nalogu spomenutog Upravnog odjela provode službenici Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu, što nije u skladu s Procedurom o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada, kojom je propisano da mjere naplate i prisilne naplate poduzimaju nadležni službenici u upravnim odjelima, prema razini ovlasti.

Državni ured za reviziju preporučuje postupke prisilne naplate potraživanja provoditi u skladu s Procedurom o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada.

Također, preporučuje navedenom Procedurom jasno odrediti nadležnosti, obveze i odgovornosti upravnih odjela u provedbi postupaka naplate i prisilne naplate potraživanja.

Osim navedenog, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora ugovarao pribavljanje instrumente osiguranja plaćanja (bjanko-zadužnice s jamcem platcem u iznosu zakupnine za cijelo vrijeme trajanja zaključenog ugovora uvećanu za pripadajući PDV). Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja, koji se odnose na zakup poslovnog prostora, evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa na koncu 2024. u iznosu od 19.158.273,14 eura. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koja je bila na snazi u 2023. i 2024. propisano je da se jamčevina uračunava u iznos zakupnine te prema obrazloženju Grada na koncu 2023., odnosno 2024. nisu bile evidentirane ni iskazane obveze za novčane depozite za zakup poslovnih prostora.

Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om te potraživanja za obračunane kamate. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu. Analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora te kamate ustrojene su po subjektima i sadrže početni saldo, podatke o zaduženju i uplati, ali ne sadrže podatke o rokovima dospjelosti potraživanja.

Odredbom članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do 30. prosinca 2024., propisano je da analitičko knjigovodstvo potraživanja, između ostalih podataka, sadrži i podatke o rokovima dospjelosti. Podaci o rokovima dospjelosti obvezni su element analitičke evidencije potraživanja i prema odredbi članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. te se primjenjuje u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025.

Državni ured za reviziju nalaže analitičke evidencije potraživanja za prihode od zakupa poslovnog prostora te kamata voditi s propisanim podacima u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

S obzirom na to da analitičke evidencije, odnosno glavna knjiga ne sadrži podatke o dospjelosti potraživanja, nisu osigurani podaci potrebni za provođenje ispravka vrijednosti potraživanja (dospjela potraživanja od jedne do tri godine, iznad tri godine te za koja je pokrenut stečajni, odnosno likvidacijski postupak nad dužnikom). Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Grad ima potraživanja starija od godinu dana za koja je propisana obveza ispravka vrijednosti. Prema odredbi članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do 30. prosinca 2024., propisano je da se ispravak vrijednosti potraživanja provodi 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 %. Nadalje, propisano je da 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 u skladu s navedenim Pravilnikom, 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 propisima koji su na snazi. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Prema odredbama članka 129. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se najmanje jednom godišnje na dan 31. prosinca uzimajući u obzir: kašnjenje u naplati više od dvije godine te pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ispravak vrijednosti potraživanja provodi se tijekom godine kada se za to steknu uvjeti za slučajeve: odobrena izuzeća ili oslobođenja od plaćanja (npr. izuzeće kod plaćanja komunalnog doprinosa, naknade i slično) te kod nepriznatih troškova zbog kojih se umanjuju potraživanja za refundacije EU sredstava.

Ako se s naplatom potraživanja kasni više od dvije godine i/ili ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100 %. Ako je dužniku rješenjem ili drugim aktom odobreno izuzeće ili oslobođenje od plaćanja potraživanja, vrijednost potraživanja ispravlja se u iznosu odobrenog izuzeća ili oslobođenja od plaćanja. Potraživanja za pomoći od međunarodnih organizacija te institucija i tijela EU te potraživanja za pomoći temeljem prijenosa EU sredstava ispravljaju se za vrijednosti utvrđenih nepriznatih troškova. 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 uplata u proračun odnosno financijski plan prema važećim propisima. Iznimno od stavka 3. i stavka 4. ovoga članka, Ministarstvo financija – Porezna uprava, može utvrditi dodatnu metodologiju i stope ispravka vrijednosti potraživanja za poreze, doprinose i druga javna davanja.

Državni ured za reviziju nalaže provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 249.839,13 eura, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 177.551,75 eura te na potraživanja za obračunane kamate za ugovorenu zakupninu 72.287,38 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 232.604,68 eura, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 147.157,13 eura te na potraživanja za obračunate kamate za ugovorenu zakupninu 85.447,55 eura.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je, u skladu s Procedurama o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada iz listopada 2020., poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i naplatom instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica), a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja.

Opomene za naplatu potraživanja upućivane su tijekom 2023. (ožujak, travanj, svibanj, srpanj, kolovoz i prosinac) i 2024. (veljača, travanj, svibanj i srpanj). Tijekom 2023. poslane su ukupno 74 opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 146.253,36 eura, od čega je na temelju poslanih opomena, na 31. prosinca 2023., naplaćeno 113.080,82 eura ili 77,3 %, a tijekom 2024. poslane su ukupno 73 opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 304.437,55 eura, od čega je na temelju poslanih opomena, na 31. prosinca 2024. naplaćeno 303.864,27 eura ili 99,8 %.

Tijekom 2023. nisu poduzimane mjere prisilne naplate aktiviranjem primljenih instrumenata osiguranja plaćanja (bjanko-zadužnica), a tijekom 2024. aktivirane su dvije bjanko-zadužnice za naplatu potraživanja u ukupnom iznosu od 2.546,05 eura, koja su naplaćena u cijelosti. Osim navedenog, Grad je tijekom 2023. i 2024. pokrenuo šest sudskih postupaka radi naplate naknade za korištenje tuđe stvari odnosno zbog korištenja poslovnih prostora bez valjane pravne osnove (po isteku zaključenih ugovora o zakupu) u iznosu od 316.042,69 eura.

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 4.240.842,31 euro, koji uvećani za nenaplaćena potraživanja iz prethodnih godina iznose 4.430.184,63 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2023. na temelju ispostavljenih računa u 2023. i u prijašnjim godinama u iznosu od 4.252.632,88 eura ili 96,0 %.

Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 4.399.916,38 eura, koji uvećani za nenaplaćena potraživanja iz prethodnih godina iznose 4.577.468,13 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. i u prijašnjim godinama u iznosu od 4.430.311,00 eura ili 96,8 %. S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora i obračunate kamate. Na efikasnost naplate prihoda prvenstveno su utjecale procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno utvrđivanje ponuditelja čije se ponude neće razmatrati po provedenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora ako nisu podmirili sve svoje financijske obveze prema Gradu, kao i sadašnjim zakupnicima koji daju pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina bez javnog natječaja ako imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu. Nadalje je Odlukom propisano i da se zaključeni ugovor može raskinuti ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana pisane opomene, dok se u zaključenim ugovorima o zakupu ugovaralo pribavljanje instrumente osiguranja plaćanja (bjanko-zadužnice u iznosu zakupnine za cijelo vrijeme trajanja zaključenog ugovora).

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje poslovnih prostora, održavanje poslovnih prostora (koje koristi Grad i njegovi proračunski korisnici), vođenje evidencije imovine koja se odnosi na poslovne prostore te evidencije ugovora. Unutar Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija dugotrajne nefinancijske imovine, evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, dok naplatu prihoda obavljaju oba navedena upravna odjela.

Pravilnikom o unutarnjem redu gradske uprave Grada (iz listopada 2023. te izmjene i dopune navedenog Pravilnika iz siječnja, veljače, ožujka, srpnja i kolovoza 2024.) utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih tijela, sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta, dok su Odlukom o ustrojstvu gradske uprave Grada (iz rujna 2017. te izmjene i dopune navedene Odluke iz lipnja 2020., listopada 2021., prosinca 2022., svibnja 2023., ožujka, lipnja i srpnja 2024.) uređeni djelokrug rada i ostala pitanja koja se odnose na rad upravnih tijela. Pravilnikom o unutarnjem redu gradske uprave Grada određeno je ustrojavanje pet odsjeka u okviru Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove te dva odsjeka u okviru Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu.

Odlukom o ustrojstvu gradske uprave Grada nisu određeni poslovi iz nadležnosti odsjeka u navedenim upravnim odjelima, a poslovi iz nadležnosti upravnih odjela nisu određeni jasno i precizno. Poslovi koji se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima iz nadležnosti Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove navedenom Odlukom su ustrojavanje i vođenje registra svih nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Grada te s pravom korištenja Grada i gospodarenje i upravljanje poslovnim prostorima i ostalim prostorom u vlasništvu Grada, dok su poslovi iz nadležnosti Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu, naplata i prisilna naplata potraživanja iz nadležnosti navedenoga Upravnog odjela te praćenje naplate i poduzimanje zakonskih radnji u cilju naplate i ostalih prihoda gradskog proračuna.

Državni ured za reviziju preporučuje internim aktima Grada urediti poslove iz nadležnosti svakog pojedinog odsjeka.

Nadalje, preporučuje internim aktima Grada jasno i precizno odrediti poslove iz nadležnosti upravnih odjela kako bi se omogućilo praćenje izvršenja povjerenih poslova i izbjegao sukob nadležnosti.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Grad nije uspostavio odgovarajuću suradnju ni koordinaciju između upravnih odjela, odnosno nije u potpunosti uspostavljen interni sustav izvještavanja kroz koji se, između ostalog, osiguravaju pravovremeni, točni i potpuni podaci i informacije te njihova razmjena između unutarnjih ustrojstvenih jedinica za potrebe planiranja i donošenja pravovremenih odluka o upravljanju poslovnih prostora. S obzirom na to da su u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i evidenciji u kojoj se osiguravaju podaci o imovini različito iskazani podaci o poslovnim prostorima, da se evidencije o poslovnim prostorima vode u različitim računalnim programima te da je kod prijenosa podataka otežano praćenje postupka od ispostavljanja računa za usluge zakupa do naplate potraživanja, potrebno je više pozornosti posvetiti koordinaciji i kolanju dokumentacije između upravnih odjela Grada kako bi se spriječile i otklonile pogreške te osigurale točne i pravovremene informacije za donošenje poslovnih odluka.

Sustav kontrole pri donošenju rješenja odnosno odluka o raspolaganju poslovnim prostorima, prema obrazloženju Grada, uspostavljen je na način da nacrte ugovora o zakupu poslovnih prostora izrađuju službenici u nadležnom upravnom odjelu te ga dostavljaju pročelniku na suglasnost, a potom gradonačelniku na potpis. Službenici koji izrađuju nacrt ugovora o zakupu poslovnih prostora popunjavaju i potpisom ovjeravaju obrazac koji sadrži podatke o nazivu i klasifikacijskoj oznaci akta, podatke o upravnom odjelu koji ga izrađuje, naziv predmeta te propise na temelju kojih je izrađen.

Grad nije internim aktom propisao postupak nadzora pri zaključenju ugovora o zakupu poslovnih prostora koji bi se odnosio na usklađenost nacrta ugovora sa zakonom i podzakonskim aktima, kao i drugim važećim aktima, njegovu pravno-tehničku obradu, razloge upućivanja prijedloga nacrta ugovora te ocjenu stanja i svrhu koja se želi predloženim internim aktom postići.

Državni ured za reviziju preporučuje internim aktom urediti sustav nadzora pri zaključenju ugovora o zakupu kojim bi se propisao postupak usklađivanja nacrta ugovora sa zakonom i podzakonskim aktima, kao i razloge upućivanja prijedloga nacrta ugovora, ocjenu stanja i svrhu koja se želi predloženim internim aktom postići.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, a Strategijom upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029. te Godišnjim planom upravljanja za 2023. i 2024. utvrdio ciljeve te potrebne mjere i aktivnosti za njihovo ostvarenje, osim u dijelu koji se odnosi na načelo odgovornosti. Navedeno načelo primjenjivano je u dijelu koji se odnosi na Statut Grada, kojim su propisane ovlasti gradonačelnika i Gradskog vijeća, dok internim aktima u dijelu koji se odnosi na poslove iz nadležnosti upravnih odjela i odsjeka koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima nisu jasno i precizno određeni, a sustav nadzora pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnih prostora internim aktima nije propisan.

Načelo javnosti primjenjivao 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 u kojima su objavljivana i rješenja i odluke gradonačelnika te Gradskog vijeća vezana za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za zakup poslovnih prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u lokalnom tjedniku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa i prodaje poslovnih prostora ostvario gospodarske koristi, dok je davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnim osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada, a s obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima, odnosno na temelju ponude za sklapanje ugovora te osobama koje djeluju na području kulture, 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.

Strategijom upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029., koju je Gradsko vijeće donijelo u lipnju 2023., određeno je pet strateških ciljeva, uključujući i upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, koji se odnose na cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje gradske nefinancijske imovine i uspostavu jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina; procjenu vrijednosti imovine i povezivanje internih imovinskih evidencija putem inventarnog broja; menadžersko upravljanje imovinom; uređenje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa te unaprjeđenje postupanja s gradskom imovinom koju koriste proračunski korisnici te s imovinom proračunskih korisnika.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada za 2023., koji je Gradsko vijeće donijelo u lipnju 2023., određene su aktivnosti koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima određenim Strategijom upravljanja imovinom Grada. Aktivnosti iz navedenog Plana uključuju analizu korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji, odnosno klasificiranje pojavnih oblika imovine u službenim evidencijama prema portfeljima, nastavak rješavanja imovinskopravnih odnosa na poslovnim prostorima te izradu prijedloga internog akta o davanju na korištenje prostora u vlasništvu Grada udrugama u kulturi prema Zakonu o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada za 2024., koji je Gradsko vijeće donijelo u ožujku 2023., utvrđeno je da je Grad izvršio klasificiranje pojavnih oblika imovine u službenim evidencijama po portfeljima. Navedeni Plan obuhvaća podatke o poslovnim prostorima kojima Grad gospodari, od čega su 122 poslovna prostora klasificirana u skupinu C, 77 poslovnih prostora klasificirano je u skupinu B te je 88 poslovnih prostora klasificirano u skupinu A. Sukladno strateškom cilju menadžersko upravljanje imovinom, Grad kontinuirano raspisuje javne natječaje za zakup praznih poslovnih prostora. U okviru strateškog cilja koji obuhvaća rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama (poslovnim prostorima) u izvanknjižnom vlasništvu Grada, potrebno je i u 2024. nastaviti rješavanje imovinskopravnih odnosa. Započeta je izrada prijedloga Pravilnika o kriterijima za utvrđivanje zakupnine i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu i suvlasništvu Grada.

U skladu sa strateškim ciljem menadžersko upravljanje, za javna skloništa kojima upravlja Grad, tijekom 2024. uredit će se način korištenja prema Strategiji upravljanja imovinom Grada te Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada. Izvješće o izvršenju Godišnjeg plana upravljanja za 2023. Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 2024.

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju, a prema godišnjem planu unutarnje revizije za 2023. i za 2024 planirano je obavljanje četiri revizije. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu. Međutim, interna revizija je obavila Reviziju upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada, o čemu je sastavljeno revizorsko izvješće u lipnju 2021. i izraženo zadovoljavajuće mišljenje uz značajne nedostatke.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU DUBROVNIKU

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Dubrovniku. 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, donesena je Strategija upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029. te godišnji planovi upravljanja imovinom Grada za 2023. i 2024. Također su doneseni interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, davanje poslovnih prostora u zakup i stjecanje poslovnih prostora obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, 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 i prihodi su naplaćivani efikasno te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je i da se poslovni prostori u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i računalnom programu u kojem se osiguravaju podaci o poslovnim prostorima različito iskazuju te nije moguća usporedba podataka, izvanbilančni zapisi ne sadrže podatke o tuđoj imovini dobivenoj na korištenje, popisne liste sastavljene pri obavljanju popisa imovine i obveza u dijelu koji se odnosi na poslovne prostore ne sadrže propisane podatke o knjigovodstvenom stanju poslovnih prostora te njihovu pojedinačnu i ukupnu vrijednost, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine, analitičke evidencije potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i kamata ne sadrže propisane podatke o rokovima dospjelosti potraživanja te zbog toga nisu osigurani potrebni podaci za provođenje ispravka vrijednosti navedenih potraživanja, internim aktima nisu propisani kriteriji dodjele u zakup prostora za rad i drugih nekretnina u vlasništvu Grada, javnim natječajem i neposrednom pogodbom, fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture, kao ni uređeni poslovi iz nadležnosti svakog pojedinog odsjeka u okviru upravnih odjela u čijoj su nadležnosti poslovi koji se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Dubrovniku **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. Poduzeti aktivnosti oko povezivanja programskih rješenja kako bi podaci o poslovnim prostorima u analitičkim evidencijama i računalnom programu, u kojem su osigurani podaci o poslovnim prostorima, bili točni i usporedivi te osigurali preduvjete za donošenje poslovnih odluka za upravljanje spomenutom imovinom.

1.2. U glavnoj knjizi evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati u okviru izvanbilančnih zapisa vrijednost tuđe imovine dobivene na korištenje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.3. Za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 1,00 euro, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.4. Radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti poslovnih prostora odnosno uštede proračunskih sredstava imenovati radno povjerenstvo Grada za procjenu vrijednosti poslovnih prostora, koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost.

1.5. Obaviti popis imovine i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.6. Dostavljati podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.

2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

2.1. Donijeti opći akt kojim će se propisati uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih poslovnih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad te uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog poslovnog prostora.

2.2. Donijeti opći akt kojim će se propisati kriteriji dodjele u zakup prostora za rad i drugih nekretnina u vlasništvu Grada, javnim natječajem i neposrednom pogodbom, fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture, u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

3. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

3.1. Postupke prisilne naplate potraživanja provoditi u skladu s odredbama Procedure o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada.

3.2. Procedurom o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada jasno odrediti nadležnosti, obveze i odgovornosti upravnih odjela u provedbi postupaka naplate i prisilne naplate potraživanja.

3.3. Analitičke evidencije potraživanja za prihode od zakupa poslovnog prostora te kamata voditi s propisanim podacima u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

3.4. Provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

4. Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. Internim aktima Grada urediti poslove iz nadležnosti svakog pojedinog odsjeka.

4.2. Internim aktom Grada jasno i precizno odrediti poslove iz nadležnosti upravnih odjela kako bi se omogućilo praćenje izvršenja povjerenih poslova i izbjegao sukob nadležnosti.

4.3. Internim aktom urediti sustav nadzora pri zaključenju ugovora o zakupu kojim bi se propisao postupak usklađivanja nacrta ugovora sa zakonom i podzakonskim aktima, kao i razloge upućivanja prijedloga nacrta ugovora, ocjenu stanja i svrhu koja se želi predloženim internim aktom postići.

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

OČITOVANJE GRADA DUBROVNIKA

Grad Dubrovnik očitovao se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. U Očitovanju navodi da je u cilju unaprjeđenja evidencije i učinkovitijeg upravljanja imovinom uveo novi sustav za upravljanje imovinom, Registar imovine koji predstavlja središnju i objedinjenu evidenciju imovine Grada te su na navedeni način stvoreni preduvjeti za točnije, ažurnije i usporedive podatke o poslovnim prostorima, a u proračunu su osigurana financijska sredstva za povezivanje Registra imovine s poslovnim aplikacijskim sustavom Riznice, koji je glavni financijsko--računovodstveni sustav Grada. Nadalje, navodi da su u tijeku poslovni procesi u fazi prijenosa i usklađivanja u sustavu Riznice, u cilju usklađivanja podataka i procedura između navedenih sustava, a po završetku procesa usklađivanja i prijenosa poslovnih procesa provest će se integracija Registra imovine s poslovnim aplikacijskim sustavom Riznice, na koji način će se osigurati potpuna točnost i usporedivost podataka u svim evidencijama te omogućiti kvalitetna podloga za donošenje poslovnih i upravljačkih odluka vezanih za upravljanje poslovnim prostorima i ostalom gradskom imovinom. U Očitovanju se navodi da će Grad u izvanbilančnim zapisima u glavnoj knjizi evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati vrijednost tuđe imovine dobivene na korištenje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje, navodi da je Zaključkom Gradonačelnika iz srpnja 2023. osnovano interno procjeniteljsko povjerenstvo za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine u vlasništvu Grada koje na sjednicama provodi proceduru revalorizacije vrijednosti nekretnina sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske, a u tijeku je provedba navedene procedure za poslovne prostore u vlasništvu Grada. Također se navodi da će Grad obaviti popis imovine i obveza u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje se navodi da je u travnju 2022. imenovana službenica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove kao odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnjem registru državne imovine te je u tijeku unošenje podataka u Središnji registar. Pored navedenog, u Očitovanju se navodi da je Pravilnikom o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada koji je na snazi od ožujka 2025. uređen način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada te je navedenim Pravilnikom određen i početni iznos mjesečne zakupnine kada se poslovni prostori daju u zakup udrugama civilnog društva isključivo putem javnog natječaja. Grad će sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske pokrenuti postupak donošenja općeg akta kojim će propisati kriterije, mjerila i postupke za dodjelu gradskih poslovnih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad te uvjete i postupke za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama, dok je Grad pokrenuo postupak izrade nacrta općeg akta kojim će se propisati kriteriji i uvjeti dodjele u zakup prostora za rad fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture. Nadalje se navodi da je Grad donio Proceduru o evidenciji, vođenju, postupanjima, praćenju i kontroli poslova zaduženja, naplate i prisilne naplate svih vrsta prihoda Grada koja je na snazi od listopada 2020. te je potrebno navedenu Proceduru izmijeniti kako bi se jasnije odredile nadležnosti, obveze i odgovornosti upravnih odjela. Grad će kroz aplikativno rješenje Riznice voditi analitičke evidencije potraživanja za prihode od zakupa poslovnog prostora te kamata s propisanim podacima u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, a kroz spomenuto aplikativno rješenje Riznice pokrenut je postupak ispravka vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama navedenog Pravilnika.

Također, navodi da će provoditi analize općih akata Grada kojima su uređene nadležnosti upravnih tijela Grada na temelju koje će se, ako se utvrdi da određeni poslovi iz nadležnosti odsjeka ili upravnih tijela nisu jasno određeni, pokrenuti postupak kojim će se jasno i precizno odrediti navedeni poslovi. Zakonom o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 86/08, 61/11, 4/18, 96/18, 112/19 i 17/25) propisana su prava, obveze i odgovornosti službenika i namještenika u upravnim odjelima i službama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i druga pitanja od značaja za ostvarivanje prava i obveza službenika i namještenika te je člankom 33. navedenog Zakona propisano da je službenik dužan poslove obavljati savjesno pridržavajući se Ustava, zakona, drugih propisa i pravila struke, dok je člankom 34. istog Zakona propisano da je službenik koji upravlja upravnim tijelom ili ustrojstvenom jedinicom odgovoran za vlastiti rad i rad službenika u upravnom tijelu ili ustrojstvenoj jedinici kojom upravlja.