REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Zadar

KLASA: 041-01/25-10/8
URBROJ: 613-15-26-10
Zadar, 13. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Gospiću

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 9

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU GOSPIĆU 12
Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje 16

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 20

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 22

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU GOSPIĆU 24

OČITOVANJE GRADA GOSPIĆA 26

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

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 Gospiću.

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 14. travnja 2025. do 13. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
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 Uvedeni 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 zakupoprimac 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 korisnicima za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro u skladu s propisima. o Za poslovne prostore (koji se u skladu s propisima daju u zakup bez provođenja javnog natječaja) zaključeni su ugovori o zakupu u skladu s propisima. o Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora. o Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu. o Za vrijeme trajanja zakupa popravci poslovnoga prostora koji padaju na teret zakupodavca obavljeni su u skladu s propisima. o Za preinaku poslovnoga prostora dane su pisane suglasnosti. b) Prodaja poslovnih prostora: o Prije prodaje poslovnih prostora donesena je odluka kojom je utvrđena opravdanost prodaje. o Poslovni prostori su prodavani putem javnog natječaja. o U natječajima su objavljeni svi potrebni uvjeti koje kupac mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju te potrebna dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. o U natječajima su utvrđene početne cijene prodaje u skladu s propisima i donesenim odlukama. o Imenovana su povjerenstva za prodaju te su povjerenstva sastavila zapisnike s otvaranja ponuda. o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. o Ugovori o prodaji poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. 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.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		o Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni ugovori o prodaji u skladu s propisima. o Cijene po kojoj su poslovni prostori prodani sadašnjim zakupnicima utvrđene su u skladu s propisima i plaćene 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 s 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 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 na snazi od 30. prosinca 2023. (dalje u tekstu: novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. (dalje u tekstu: stari Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu).

Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. 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 uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	**Nefinancijska dugotrajna imovina**	**10.820.277,40**	**10,1**	**10.816.176,89**	**11,0**	**100,0**
2.	**Građevinski objekti**	**83.488.982,28**	**78,0**	**85.227.084,28**	**86,6**	**102,1**
2.1.	Stambeni objekti	66.645,07	0,1	65.530,60	0,1	98,3
2.2.	Poslovni objekti	12.004.690,37	11,2	11.942.957,02	12,1	99,5
2.3.	Prometni objekti	66.619.380,28	62,2	57.385.379,18	58,3	86,1
2.4.	Ostali građevinski objekti[1]	4.798.266,56	4,5	15.833.217,48	16,1	330,0
3.	**Druga imovina[1]**	**12.687.980,65**	**11,9**	**2.318.969,65**	**2,4**	**18,3**
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**106.997.240,33**	**100,0**	**98.362.230,82**	**100,0**	**91,9**

Vrijednost poslovnih objekata koji, između ostalog, obuhvaćaju i poslovne prostore iskazana je koncem 2024. u iznosu od 11.942.957,02 eura i čini 12,1 % nefinancijske imovine Grada. Poslovni prostori su koncem 2024. u glavnoj knjizi iskazani sintetički u ukupnoj vrijednosti od 343.377,67 eura i čine 2,9 % vrijednosti poslovnih objekata. Ukupna vrijednost poslovnih prostora odnosi se na nabavnu vrijednost uvećanu za dodatna ulaganja u poslovne prostore. Analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena. Podaci o vrsti (namjeni) i količini (broju) te drugi potrebni podaci o poslovnim prostorima (lokacija, površina, namjena, način raspolaganja, broj ugovora o zakupu, iznos zakupnine, zakupnik i drugi podaci) osigurani su u pomoćnoj evidenciji poslovnih prostora. Prema navedenoj pomoćnoj evidenciji, Grad je koncem 2024. upravljao s 24 poslovna prostora ukupne površine od 2 352 m^2. Popisom imovine i obveza na koncu 2024. obuhvaćeni su i poslovni prostori te je utvrđeno da podaci u pomoćnoj evidenciji poslovnih prostora odgovaraju njihovom stvarnom stanju. Grad nije dobio na upravljanje i raspolaganje tuđe poslovne prostore te u izvanbilančnim zapisima koncem 2024. nema evidentiranu navedenu imovinu.

Državni ured za reviziju nalaže ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih prostora koja će, uz sintetički podatak o ukupnoj vrijednosti poslovnih prostora, osigurati i podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti), u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

U tablici broj 3 daju se podaci o broju, površini i vrijednosti poslovnih prostora Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz pomoćne evidencije.

[1] Značajno povećanje odnosno smanjenje vrijednosti ostalih građevinskih objekata i druge imovine u 2024. u odnosu na 2023. nastalo je zbog projekta razvoja infrastrukture za pristup širokopojasnom internetu na području gradova Gospića i Otočca i Općine Plitvička Jezera, koji se provodio od 2022. do 2024. Grad je vrijednost projekta koncem 2023. evidentirao na računu ostalih građevinskih objekata u pripremi, a nakon završetka projekta i stavljanja izgrađene infrastrukture u upotrebu njezina vrijednost koncem 2024. bila je evidentirana na računu ostalih nespomenutih građevinskih objekata.

Tablica broj 3

Podaci o broju, površini i vrijednosti poslovnih prostora Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz pomoćne evidencije

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
1.	Broj poslovnih prostora	24	24
2.	Površina poslovnih prostora u m^2	2 352,00	2 352,00
3.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	343.377,67	343.377,67

Grad kod nadležnog suda kontinuirano provodi postupke radi upisa vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu. Prema podacima iz zemljišne knjige, od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Grad upravlja, do vremena obavljanja revizije (listopad 2025.), 14 prostora upisano je kao etažno vlasništvo Grada, četiri prostora se nalaze u neetažiranim zgradama upisanima kao vlasništvo Grada, tri u neetažiranoj zgradi u izvanknjižnom vlasništvu Grada, dok se tri prostora nalaze u neetažiranim zgradama nad kojima je upisano suvlasništvo Grada i drugih osoba.

Odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18), Uredbe o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnika o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24) propisana je obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine. Prema navedenim propisima, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka i dužne su uspostaviti organizacijsku strukturu kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom te imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka i dostaviti podatke o tome u Središnji registar. Podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika.

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, 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.

Prema odredbama članka 13. Uredbe o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave i unosa podataka dužni su imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar.

Grad vodi registar nekretnina u elektroničkom obliku te su u njemu evidentirani svi poslovni prostori kojima upravlja. Imenovana je osoba za obavljanje poslova raspolaganja i evidentiranja državne imovine na području Grada te za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnjem registru državne imovine, o čemu su dostavljeni podaci u Središnji registar.

Prema obrazloženju Grada, provodi se prilagodba poslovnog sustava za korištenje mogućnosti automatskog unosa podataka u Središnji registar državne imovine putem aplikacijskog programskog sučelja, koja je odnedavno osigurana nadogradnjom Središnjeg registra, te će se, nakon uspostave pune funkcionalnosti novog unaprijeđenog sustava unosa podataka, započeti s unosom podataka u Središnji registar.

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) i Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine 96/19). Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom su Strategija upravljanja državnom imovinom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske i godišnji plan upravljanja državnom imovinom koji se donosi na temelju Strategije. Prema odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se i imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom, uključujući i poslovne prostore, uređuje se donošenjem strategije, kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, i godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom, koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, te drugih akata. Grad nije donio strategiju upravljanja imovinom niti godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom za 2023. i 2024., nego su ciljevi upravljanja poslovnim prostorima određeni Strategijom razvoja Grada Gospića 2016. – 2020., kojoj je odlukom Gradskog vijeća produljen rok primjene do konca 2023., i Provedbenim programom Grada Gospića 2021. – 2025., a odnose se na ustrojavanje i vođenje javno dostupne evidencije poslovnih prostora, u okviru jedinstvene evidencije o gradskoj imovini, s detaljnom klasifikacijom poslovnih prostora te na korištenje poslovnih prostora za potrebe udruga građana i drugih osoba koje provode programe u cilju zadovoljavanja javnih potreba na području Grada, uz naplatu prihoda od korištenja. Grad je ustrojio i vodi registar nekretnina u kojem su poslovni prostori klasificirani prema lokaciji na kojoj se nalaze, površini, namjeni i vlasništvu prema podacima iz zemljišne knjige.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve te smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, te donositi godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, kojima je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

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, 94/17 – ispravak i 52/25). 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 (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 113/24), 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.

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. Poslovna zgrada je zgrada koja se pretežito koristi za obavljanje poslovne djelatnosti. 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 za smještaj vozila u garaži.

U okvirima zadanim propisima jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donose unutarnje akte kojima pobliže uređuju načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te utvrđuju jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u cilju učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja.

Gradsko vijeće je u ožujku 2012. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te u prosincu 2022. Odluku o izmjenama i dopunama navedene Odluke. Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnih prostora kojima Grad gospodari.

Prema navedenoj Odluci poslovni prostori daju se u zakup javnim natječajem. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se bez javnog natječaja u slučaju kad ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe u njihovom vlasništvu te u slučaju kada se sa sadašnjim zakupnikom, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok do pet godina. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup donosi gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela nadležnog za upravljanje poslovnim prostorima, a natječaj se objavljuje u dnevnom ili tjednom tisku i na mrežnim stranicama Grada. Početna visina zakupnine određuje se u skladu s Odlukom o visini zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora, tako da se početni iznos zakupnine utvrđuje po četvornom metru korisne površine poslovnog prostora, ovisno o vrsti djelatnosti koja će se u njemu obavljati i lokaciji, odnosno gradskoj zoni u kojoj se nalazi. Utvrđene su dvije gradske zone, i to prva koja obuhvaća naselje Gospić i druga koja obuhvaća ostala gradska naselja. Postupke javnog natječaja provodi tročlano Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora, koje osniva gradonačelnik i o čijem se radu vode zapisnici. Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva. Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine. Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu, koji se ne može zaključiti s osobom koja ima nepodmirenu dospjelu obvezu prema Gradu. Zakupnici snose troškove tekućeg održavanja prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) i ne smiju bez pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake u poslovnom prostoru. Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka ugovorenog roka zakupa ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, ne koristi poslovni prostor u skladu s ugovorom ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora poslovni prostori u vlasništvu Grada prodaju se po tržišnoj cijeni koju utvrđuje sudski vještak kojeg odabire Grad, a ne mogu se prodati osobama koje imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu ili državnom proračunu. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika. Na temelju navedenog popisa poslovni prostori mogu se prodati sadašnjim zakupnicima ili korisnicima koji uredno ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu ili korištenju i druge financijske obveze prema Gradu, i to po procijenjenoj vrijednosti umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika ili korisnika do visine od 30,0 % procijenjene vrijednosti poslovnog prostora. Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, u skladu s ovlastima utvrđenima Statutom Grada, ugovor o kupoprodaji s kupcem zaključuje gradonačelnik ili osoba koju on ovlasti, a plaćanje kupoprodajne cijene obavlja se jednokratno ili obročno na rok do deset godina, uz primjenu kamatne stope od 4,0 % godišnje.

Gradsko vijeće je u studenome 2018. donijelo Odluku o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama te u ožujku 2019. Odluku o izmjeni navedene Odluke. Odlukom se utvrđuju uvjeti, mjerila i postupci dodjele poslovnih i drugih gradskih prostora na korištenje udrugama i drugim organizacijama civilnog društva za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Odlukom je propisano da se poslovni prostori dodjeljuju na korištenje udrugama javnim natječajem. Iznimno, prostor se može dodijeliti izravno, bez javnog natječaja, kada je u suradnji s udrugama potrebna žurnost u rješavanju problema nastalih zbog nepredviđenih događaja te udrugama koje imaju isključivu nadležnost ili su jedino operativno sposobne za rad na području Grada i udrugama kojima su zakonskim propisima dodijeljene javne ovlasti (Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i druge udruge), a odluku o izravnoj dodjeli donosi gradonačelnik na temelju obrazloženog prijedloga upravnog odjela nadležnog za upravljanje poslovnim prostorima.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi gradonačelnik, a natječaj se objavljuje na mrežnoj stranici Grada, oglasnim pločama gradske uprave i mrežnim stranicama Ureda za udruge Vlade Republike Hrvatske. Postupak javnog natječaja provodi tročlano Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama, koje osniva gradonačelnik i o čijem se radu vode zapisnici. Po provedenom postupku, Povjerenstvo utvrđuje prijedlog liste prvenstva za dodjelu pojedinog prostora, a konačnu listu utvrđuje gradonačelnik. Na temelju konačne liste, Povjerenstvo predlaže gradonačelniku donošenje odluke o dodjeli prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju. Ugovori o korištenju poslovnog prostora zaključuju se na rok od tri godine, a naknade za korištenje određene su u mjesečnom iznosu od 2,00 kn/m^2 (protuvrijednost 0,27 eura) za područje naselja Gospić, odnosno 1,00 kn/m^2 (protuvrijednost 0,13 eura) za područja ostalih gradskih naselja. Istekom roka od tri godine, s korisnikom koji i dalje ispunjava uvjete za korištenje poslovnog prostora može se zaključiti novi ugovor na tri godine, koji se ne može ponovno produžiti bez provođenja javnog natječaja.

Gradsko vijeće je u ožujku 2019. donijelo Odluku o dodjeli gradskih prostora na privremeno korištenje, kojom se utvrđuju uvjeti pod kojima gradonačelnik može dodijeliti poslovne i druge gradske prostore na vrijeme do četiri godine, uz mogućnost produženja ugovora, pod uvjetom da je korisnik podnio izvješće o radu, da je prostor koristio sukladno ugovoru i uredno izvršavao ugovorne obveze te da i dalje ima potrebu za prostorom. Prema navedenoj Odluci, prostori se bez naknade mogu dodijeliti na privremeno korištenje vjerskim zajednicama, ustanovama kojima je Grad osnivač ili suosnivač, znanstvenim, obrazovnim i sličnim ustanovama od interesa za Grad te za rad mjesnih odbora. Političkim strankama i nezavisnim listama grupa birača zastupljenima u Gradskom vijeću prostor se može dodijeliti na privremeno korištenje za vrijeme trajanja mandata uz mjesečnu naknadu u iznosu od 4,00 kn/m^2 (protuvrijednost 0,53 eura). Drugim korisnicima prostori na području naselja Gospić mogu se dodijeliti na privremeno korištenje uz mjesečnu naknadu u iznosu od 10,00 kn/m^2 (protuvrijednost 1,33 eura), prostori na području naselja koja su bliža središtu Grada uz mjesečnu naknadu u iznosu od 5,00 kn/m^2 (protuvrijednost 0,67 eura), a prostori na području naselja koja su udaljenija od središta Grada uz mjesečnu naknadu u iznosu od 1,00 kn/m^2 (protuvrijednost 0,13 eura). Postupak dodjele prostora na privremeno korištenje pokreće se podnošenjem zahtjeva za dodjelu nadležnom upravnom odjelu na propisanom obrascu dostupnom na mrežnim stranicama Grada. Zahtjeve razmatra tročlano Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje, koje osniva gradonačelnik i o čijem se radu vode zapisnici te predlaže gradonačelniku donošenje odluke o dodjeli prostora na privremeno korištenje. Na temelju odluke gradonačelnika zaključuje se ugovor o privremenom korištenju.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU GOSPIĆU

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 Ličko-senjske 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 drugu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Ličko-senjske županije. Obuhvaća 50 naselja s ukupno 11 502 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Budačka ulica 55, Gospić.

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), 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 i 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 šest upravnih odjela i Jedinica za unutarnju reviziju. Grad je koncem 2024. imao 59 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša te Upravnog odjela za proračun, financije i javnu nabavu.

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 upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom, Statutom i općim aktom Gradskog vijeća te odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina Grada čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju i pokretnina nekretnina, a najviše do 132.722,81 euro. O stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina veće vrijednosti od navedene odlučuje Gradsko vijeće.

Grad nije obveznik poreza na dodanu vrijednost i nije upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 20.260.138,69 eura, a ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 19.976.900,44 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 283.238,25 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 14.059.802,81 euro, a ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 12.639.824,32 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 1.419.978,49 eura.

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

U tablici broj 4 daju se podaci o planiranim i ostvarenim prihodima i 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 i 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 i korištenja poslovnih prostora	31.053,00	7.380,15	23,7	100,0	14.000,00	9.745,44	69,6	100,0
	Ukupno prihodi	**31.053,00**	**7.380,15**	**23,7**	**100,0**	**14.000,00**	**9.745,44**	**69,6**	**100,0**
	Rashodi								
2.	Rashodi za energiju	6.278,00	6.060,96	96,6	3,6	7.710,00	3.936,16	51,1	2,9
3.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	1.849,00	3.670,57	198,5	2,2	9.601,00	8.378,35	87,3	6,3
4.	Rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore	157.494,00	158.223,75	100,5	94,2	167.750,00	121.400,18	72,4	90,8
	Ukupno rashodi	**165.621,00**	**167.955,28**	**101,4**	**100,0**	**185.061,00**	**133.714,69**	**72,3**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	-134.568,00	-160.575,13	-	-	-171.061,00	-123.969,25	-	-

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. i 2024. u iznosu od 17.125,59 eura, a rashodi u iznosu od 301.669,97 eura, što je 284.544,38 eura više u odnosu na ostvarene prihode. Navedeni prihodi za 2023. nisu bili realno planirani, što je ispravljeno u narednoj godini te su za 2024. planirani znatno realnije.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnose se na prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora. Najznačajniji rashodi ostvareni su za dodatna ulaganja u poslovne prostore, odnosno za uređenje poslovnih prostora za smještaj udruga civilnog društva. Davanjem poslovnih prostora na korištenje pravnim osobama za obavljanje aktivnosti od interesa za opće dobro osigurava se zadovoljavanje javnih potreba stanovništva na području Grada, čime se ostvaruju strateški ciljevi upravljanja poslovnim prostorima utvrđeni razvojnom strategijom Grada. Grad tijekom 2023. i 2024. nije prodavao poslovne prostore.

U tablici broj 5 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora koncem 2023. i 2024., prema podacima Grada.

Tablica broj 5

Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora koncem 2023. i 2024., prema podacima Grada

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**	**2**	**983,70**	**2**	**983,70**
2.	**Poslovni prostori dani na korištenje ili u zakup**	**19**	**1 196,24**	**19**	**1 196,24**
2.1.	Poslovni prostori dani na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	1	309,00	1	309,00
2.2.	Poslovni prostori dani na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	2	407,03	2	407,03
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	2	26,00	2	26,00
2.4.	Poslovni prostori dani na korištenje udrugama	12	365,65	12	365,65
2.5.	Poslovni prostori dani na korištenje političkim strankama	2	88,56	2	88,56
3.	**Poslovni prostori izvan uporabe (neuvjetni poslovni prostori)**	**3**	**172,06**	**3**	**172,06**
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**24**	**2 352,00**	**24**	**2 352,00**

Od ukupno 24 evidentirana poslovna prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao koncem 2024., dva poslovna prostora ili 8,3 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 19 poslovnih prostora ili 79,2 % dano je na korištenje ili u zakup, dok su tri poslovna prostora ili 12,5 % izvan uporabe zbog neuvjetnosti za korištenje te su potrebna ulaganja u njihovo investicijsko održavanje, koja Grad kontinuirano provodi u skladu s financijskim mogućnostima upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i drugom gradskom imovinom, a u čijoj je nadležnosti i upravljanje komunalnom infrastrukturom te obavljanje komunalnih djelatnosti.

Prema podacima iz godišnjih izvještaja o izvršenju proračuna, ukupni rashodi u okviru razdjela koji se odnosi na navedeni upravni odjel ostvareni su u 2023. u iznosu od 13.077.235,69 eura, od čega se na rashode za tekuće i investicijsko održavanje te dodatna ulaganja u poslovne prostore kojima Grad upravlja i raspolaže odnosi 161.894,32 eura ili 1,2 %, dok su u 2024. ukupni rashodi u okviru navedenog razdjela ostvareni u iznosu od 3.595.060,01 euro, od čega se na rashode za tekuće i investicijsko održavanje te dodatna ulaganja u poslovne prostore odnosi 129.778,53 eura ili 3,6 %. Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. ostvarena su sredstva iz EU fonda u iznosu od 10.034.456,90 eura za financiranje projekta razvoja infrastrukture za pristup širokopojasnom internetu na području gradova Gospića i Otočca i Općine Plitvička Jezera te su u toj godini ukupni rashodi navedenog upravnog odjela ostvareni u znatno većem iznosu u odnosu na 2024.

Zakup ili korištenje poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu ili korištenju koji sadrži podatke o zakupodavcu i zakupniku ili korisniku, poslovnom prostoru koji se daje u zakup ili na korištenje, namjeni za koju će se prostor koristiti, vremenu zakupa ili korištenja, visini i načinu plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje te pravima i obvezama zakupodavca i zakupnika ili korisnika u pogledu raspolaganja poslovnim prostorom. Grad je ustrojio evidencije ugovora o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora u elektroničkom obliku, vode se u upravnom odjelu nadležnom za upravljanje gradskom imovinom, a podatke o zaključenim ugovorima u evidenciju unose ovlašteni djelatnici.

Revizijom je utvrđeno da Grad nije uspostavio sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, odnosno nadležni upravni odjel tijekom 2023. i 2024. nije podnosio pisana izvješća gradonačelniku o obavljenim poslovima i aktivnostima u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima te gradonačelnik o navedenim poslovima i aktivnostima nije izvještavao Gradsko vijeće.

Državni ured za reviziju preporučuje uspostaviti sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima koji će osigurati redovito informiranje gradonačelnika i Gradskog vijeća podacima o održavanju poslovnih prostora, provedbi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju, obnovi ugovora o zakupu ili korištenju sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima, aktivnostima na upisu vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu i drugim podacima potrebnim za donošenje informiranih odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje

Prihodi od zakupa ili korištenja poslovnih prostora ostvareni u 2023. u iznosu od 7.380,15 eura, a u 2024. u iznosu od 9.745,44 eura ostvareni su na temelju ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio jedan, a u 2024. deset ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora. Mjesečna zakupnina ugovorima zaključenima u 2023. ugovorena je u iznosu od 90,25 eura, a ugovorima zaključenima u 2024. u iznosu od 86,79 eura.

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

Tablica broj 6

Podaci o zaključenim ugovorima o zakupu ili korištenju poslovnih prostora u 2023. i 2024.

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora (u m²)	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada (u eurima)	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora (u m²)	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada (u eurima)
	1	2	3	4	5	6	7
1.	**Ugovori zaključeni putem javnog natječaja**	**-**	**-**	**-**	**9**	**238,71**	**53,25**
1.1.	Ugovori o zakupu	-	-	-	-	-	-
1.2.	Ugovori o korištenju	-	-	-	9	238,71	53,25
2.	**Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja**	**1**	**17,00**	**90,25**	**2**	**408,31**	**33,54**
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	1	17,00	90,25	-	-	-
2.2.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim korisnicima	-	-	-	1	63,28	33,54
2.3.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	-	-	-	1	345,03	0,00
	Ukupno (1 + 2)	**1**	**17,00**	**90,25**	**11**	**647,02**	**86,79**

Grad je u 2023. i 2024. zaključio devet ugovora o korištenju poslovnih prostora nakon provedbe javnih natječaja, u skladu s odredbama Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama iz studenoga 2018. i ožujka 2019., prema kojima se poslovni prostori dodjeljuju na korištenje udrugama javnim natječajem. S jednim sadašnjim zakupnikom i jednim korisnikom, bez provedbe javnog natječaja, zaključeni su ugovori o zakupu, odnosno korištenju poslovnog prostora, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz ožujka 2012. i prosinca 2022. te Odluke o dodjeli gradskih prostora na privremeno korištenje iz ožujka 2019., prema kojima se sa sadašnjim zakupnikom, koji je u potpunosti izvršio obveze iz ugovora o zakupu, odnosno korisnikom, koji je prostor koristio sukladno ugovoru i uredno izvršavao ugovorne obveze te i dalje ima potrebu za prostorom, može zaključiti novi ugovor o zakupu, odnosno produžiti postojeći ugovor. Izravnim ugovaranjem zaključen je sporazum o zamjeni korištenja uredskih prostorija s Ličko-senjskom županijom. Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. nije bilo raskida ugovora o zakupu ili korištenju poslovnog prostora zbog toga što zakupnici odnosno korisnici ne bi koristili prostore u skladu s ugovorom ili bi ih koristili na štetan način, kao ni radova na održavanju poslovnih prostora koji bi padali na teret Grada za vrijeme trajanja zakupa ili korištenja niti su zakupnici odnosno korisnici podnosili zahtjeve radi preinake poslovnih prostora.

– Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje putem javnih natječaja

Prema odredbi članka 2., stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koja je stupila na snagu u listopadu 2024., jedinica lokalne samouprave općim aktom utvrđuje kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u svom vlasništvu, ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Grad je Odlukom o visini zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora iz travnja 2012. te njezinim izmjenama i dopunama iz prosinca 2022. odredio da se početni iznos zakupnine utvrđuje po četvornom metru korisne površine poslovnog prostora, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, a koje su utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora tako da prva zona obuhvaća naselje Gospić, a druga zona ostala gradska naselja, i iznosi 3,98 eura/m^2 za prvu zonu, odnosno 1,99 eura/m^2 za drugu zonu. Grad na temelju navedenih Odluka u 2023. i 2024. nije provodio javne natječaje, a u ranijem razdoblju u zakup su dana dva poslovna prostora površine 9 m^2 i 17 m^2, za prodaju autobusnih karata u javnom prijevozu i obavljanje frizerske djelatnosti.

Grad je u 2024. proveo tri javna natječaja za davanje na korištenje devet poslovnih prostora, na temelju Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama iz studenoga 2018. i njezinih izmjena iz ožujka 2019., kojom su naknade za korištenje poslovnih prostora određene ovisno o području Grada u kojem se poslovni prostor nalazi. Javnih natječaja za davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama u 2023. nije bilo.

U natječajima su navedeni uvjeti koje ponuditelji moraju ispuniti (zadovoljavanje javnih potreba stanovništva na području Grada) i dokumentacija koju je potrebno dostaviti za sudjelovanje, dok su visine mjesečne naknade za korištenje prostora utvrđene Odlukom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama. Postupke javnog natječaja provelo je tročlano povjerenstvo, osnovano odlukom gradonačelnika iz siječnja 2023., koje je o provedenim natječajima sastavilo zapisnike. Svi poslovni prostori koji su bili predmet javnih natječaja dani su na korištenje te su s odabranim ponuditeljima zaključeni ugovori o korištenju u skladu s uvjetima iz natječaja i dostavljenim ponudama. Nakon zaključenja ugovora o korištenju, obavljena je primopredaja poslovnih prostora. Ugovoreno je da se prostori daju na korištenje u zatečenom stanju, a troškove tekućeg održavanja i režijske troškove (komunalna davanja, struja, voda i drugo) snose korisnici.

U tablici broj 7 daju se podaci o objavljenim javnim natječajima za korištenje poslovnih prostora i zaključenim ugovorima o korištenju poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja u 2024.

Tablica broj 7

Podaci o objavljenim javnim natječajima za korištenje poslovnih prostora i zaključenim ugovorima o korištenju poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja u 2024.

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za davanje poslovnih prostora na korištenje u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za davanje poslovnih prostora na korištenje u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora (u m²)	Ukupna početna visina mjesečne naknade za korištenje (u eurima)	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori (u m²)	Početna visina mjesečne naknade za korištenje u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori (u eurima)	Ukupno ugovorena mjesečna naknada za poslovne prostore (u eurima)	Prosječna visina ugovorene mjesečne naknade u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	23. veljače 2024.	6	161,65	32,45	6	161,65	32,45	32,45	0,20	100,0
2.	10. svibnja 2024.	2	29,06	7,85	2	29,06	7,85	7,85	0,27	100,0
3.	15. studenoga 2024.	1	48,00	12,96	1	48,00	12,96	12,96	0,27	100,0
	Ukupno	**9**	**238,71**	**53,26**	**9**	**238,71**	**53,26**	**53,26**	**0,23**	**100,0**

Za sve poslovne prostore za koje su provedeni javni natječaji za davanje na korištenje u 2023. i 2024. pristigla je po jedna ponuda, osim u jednom slučaju kada su za korištenje poslovnog prostora pristigle dvije ponude, te su s odabranim ponuditeljima zaključeni ugovori o korištenju u skladu s dostavljenim ponudama, uz ugovaranje naknade za korištenje utvrđene Odlukom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama.

– **Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje bez provođenja javnog natječaja**

Grad je bez provođenja javnog natječaja u 2023. i 2024. zaključio jedan ugovor o zakupu i jedan ugovor o korištenju poslovnog prostora, a zaključen je i jedan sporazum o zamjeni korištenja uredskih prostorija.

Sa sadašnjim zakupnikom zaključen je novi ugovor o zakupu na pet godina radi nastavka obavljanja djelatnosti pružanja frizerskih usluga, dok je s političkom strankom produžen ugovor o korištenju poslovnog prostora do isteka mandata predstavničkog tijela u čijem sazivu sudjeluje. Ugovori su zaključeni u skladu s uvjetima iz prethodnog ugovora i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz ožujka 2012. i prosinca 2022., prema kojoj se sa sadašnjim zakupnikom, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok od pet godina, odnosno Odlukom o dodjeli gradskih prostora na privremeno korištenje iz ožujka 2019., prema kojoj se s korisnikom, koji je prostor koristio sukladno ugovoru, uredno izvršavao ugovorne obveze te i dalje ima potrebu za prostorom, može produžiti ugovor o korištenju. Prije zaključivanja novih ugovora utvrđeno je da su poslovni prostori korišteni u skladu s prethodnim ugovorom te da su ugovorne obveze uredno izvršene.

Sporazum o zamjeni korištenja uredskih prostorija zaključen je s Ličko-senjskom županijom radi boljeg funkcioniranja dislociranih službi. Grad je ustupio Županiji na korištenje vlastite uredske prostorije koje se nalaze u poslovnoj zgradi u kojoj su smještene županijske službe i ustanove, a Županija Gradu vlastite uredske prostorije u poslovnoj zgradi u kojoj je smještena gradska uprava. Sporazum je zaključen na neodređeno vrijeme, a Grad i Županija su se sporazumjeli da se uredske prostorije koriste bez naknade, da troškove održavanja i režijske troškove snose korisnici prostorija te da se sporazum može raskinuti sporazumno ili jednostranim otkazom ako jedna od sporazumnih strana ne ispunjava obveze iz Sporazuma.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Grad je tijekom 2023. i 2024. prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvarivao naplatom zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora na temelju ugovora o zakupu i korištenju, prema kojima su zakupnici odnosno korisnici dužni zakupodavcu mjesečno plaćati iznos zakupnine odnosno naknade za korištenje, obračunane umnoškom ugovorene cijene i površine poslovnog prostora.

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 Općim poreznim zakonom (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), Stečajnim zakonom (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24), 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) koji bi mogli pridonijeti učinkovitijoj naplati, a naplata se može dodatno osigurati i ugovaranjem i pribavljanjem instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica, zadužnica, jamstava i drugih instrumenata).

Grad je u prosincu 2013. donio pravilnik kojim su utvrđeni gradski prihodi i način njihove naplate, mjere prisilne naplate dospjelih potraživanja, uvjeti i postupak otpisa nenaplaćenih potraživanja te izvještavanje o naplati, ali nisu obuhvaćeni prihodi od zakupa i korištenja poslovnih prostora. Prema obrazloženju Grada u pripremi je izrada novog Pravilnika tijekom 2026. kojim će se obuhvatiti svi postojeći gradski prihodi. Naplata prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora uređena je ugovorima o zakupu odnosno korištenju. Tako je ugovoreno da su zakupnici poslovnih prostora dužni plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, i to najkasnije do 10. dana u mjesecu, a korisnici naknadu za korištenje do zadnjeg dana u mjesecu, pri čemu se za svako zakašnjenje u plaćanju obračunava zakonska zatezna kamata, a ugovoreni su i raskidi ugovora u slučaju neurednog plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje i drugih ugovornih obveza. Također je ugovoreno da se ugovori o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora zaključuju u obliku javnobilježničke ovršne isprave kako bi Grad nenaplaćeno dospjelo potraživanje u vezi sa zakupom ili korištenjem prostora mogao naplatiti izravno i prisilno provedbom ovrhe na cjelokupnoj imovini zakupnika odnosno korisnika.

Državni ured za reviziju preporučuje nastaviti s pripremnim aktivnostima te donijeti akt o naplati prihoda kojim će se urediti način, uvjeti i postupci naplate svih prihoda iz nadležnosti Grada, uključujući i prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iznose 25,17 eura i u cijelosti su dospjela, a odnose se na potraživanja starosti do jedne godine. Koncem 2024. potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iznose 40,26 eura, također su u cijelosti dospjela i odnose se na potraživanja starosti do jedne godine, a naplaćena su početkom 2025. S obzirom na to da Grad nema nenaplaćenih potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, tijekom 2023. i 2024. nije provođen ispravak vrijednosti i nije bilo otpisa navedenih potraživanja.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za naplatu zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora u iznosu od 7.399,64 eura, od čega je naplaćeno 7.374,47 eura ili 99,7 %, dok su tijekom 2024. navedeni računi ispostavljeni u iznosu od 3.724,30 eura, od čega je naplaćeno 3.684,04 eura ili 98,9 %. Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, na što je utjecala primjena procedure davanja prostora u zakup i na korištenje utvrđene unutarnjim aktom te naplata dospjelih potraživanja za zakupnine i naknade za korištenje u skladu s ugovorima o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša u dijelu koji se odnosi na upis vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje, održavanje poslovnih prostora, vođenje evidencija o poslovnim prostorima i zaključenim ugovorima o zakupu ili korištenju, nadzor nad korištenjem poslovnih prostora te obračun i naplatu prihoda na temelju zaključenih ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora. Unutar Upravnog odjela za proračun, financije i javnu nabavu navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na vođenje knjigovodstvenih evidencija poslovnih prostora te prihoda i rashoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Pravilnikom o unutarnjem redu gradske uprave Grada Gospića utvrđeno je unutarnje ustrojstvo Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša i Upravnog odjela za proračun, financije i javnu nabavu te drugih upravnih tijela, nazivi i opisi poslova koji se obavljaju unutar odjela te stručni i drugi uvjeti i broj izvršitelja za njihovo obavljanje. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša obavljaju se u Odsjeku za imovinsko-pravne poslove, dok se poslovi knjigovodstvenog evidentiranja poslovnih prostora te prihoda i rashoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za proračun, financije i javnu nabavu obavljaju u Odsjeku za proračun, računovodstvo i riznicu. Način raspolaganja poslovnim prostorima i drugim gradskim nekretninama određen je procedurama koje je donio gradonačelnik u siječnju 2015. Nadzor nad obavljanjem poslova provode rukovoditelji organizacijskih jedinica i drugi zaposlenici u skladu sa svojim nadležnostima i ovlaštenjima propisanim spomenutim Pravilnikom.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između nadležnih upravnih odjela, a odnosi se na dostavljanje dokumentacije i informacija potrebnih za donošenje odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

Sustav kontrole pri odlučivanju o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima uspostavljen je tako što se poslovni prostori daju u zakup ili na korištenje javnim natječajem na kojem se ponude otvaraju javno, a postupke javnog natječaja provodi i prijedloge odluka o najpovoljnijoj ponudi donosi tročlano povjerenstvo, o čemu se sastavlja zapisnik.

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 pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjuje propisana načela. Ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i poslovne prostore, utvrđeni su Strategijom razvoja Grada Gospića 2016. – 2020., kojoj je odlukom Gradskog vijeća produljen rok primjene do konca 2023., i Provedbenim programom Grada Gospića 2021. – 2025.

Načelo odgovornosti primjenjivano je u većem dijelu tako što su Statutom Grada i drugim unutarnjim aktima propisane nadležnosti i ovlasti gradonačelnika i Gradskog vijeća te upravnih odjela i zaposlenika u njima u vezi s obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nadzora nad upravljanjem i raspolaganjem, pri čemu je uspostavljen sustav izvještavanja od nižoj prema višoj rukovodnoj razini.

Načelo javnosti primjenjivao je tako što su unutarnjim aktima Grada propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, objavljeni su u službenom glasilu Grada te im je pristup omogućen na mrežnim stranicama Grada, kao i odlukama i zaključcima gradonačelnika u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima. Javni natječaji za zakup i korištenje poslovnih prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada i Ureda za udruge Vlade Republike Hrvatske, kao i u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Grada.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je tako što je Grad naplatom zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora ostvario gospodarsku korist te je davanjem poslovnih prostora u zakup i na korištenje pravnim osobama stvarao poticajne uvjete za razvoj djelatnosti od interesa za opće dobro.

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

Grad je ustrojio unutarnju reviziju, a godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane te u navedenom razdoblju nisu obavljane revizije koje bi se odnosile na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima kojima Grad upravlja i raspolaže.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU GOSPIĆU

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

Revizijom je utvrđeno da je ustrojena evidencija poslovnih prostora s podacima potrebnim za njihovo upravljanje i raspolaganje, poslovni prostori su evidentirani u poslovnim knjigama na sintetičkim računima te im je utvrđena ukupna vrijednost, veći dio poslovnih prostora upisan je u zemljišnu knjigu kao etažno vlasništvo Grada te se kontinuirano provode postupci radi upisa vlasništva nad ostalim poslovnim prostorima, poslovni prostori su obuhvaćeni godišnjim popisom imovine i obveza te su upisani u registar gradske imovine, iako nije donesena strategija upravljanja imovinom niti godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom, razvojnom strategijom i provedbenim programom Grada utvrđeni su ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, doneseni su interni akti kojima su utvrđeni način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja, vodi se evidencija poslovnih prostora koji su dani na korištenje udrugama građana koje provode programe u cilju zadovoljavanja javnih potreba na području Grada, uz naplatu prihoda od korištenja, te su poslovni prostori stavljeni u funkciju prema utvrđenoj namjeni i ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje obavljeno je u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima, prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima, a potraživanja evidentirana u poslovnim knjigama efikasno naplaćena, ovlasti i odgovornosti zaposlenika u vezi s obavljanjem i nadzorom nad obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su unutarnjim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav nadzora pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana propisana načela.

Utvrđeno je i da analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena, podaci o imovini nisu uneseni u Središnji registar državne imovine te se poduzimaju aktivnosti na dostavljanju podataka o poslovnim prostorima i drugoj imovini u navedeni Registar, nisu doneseni strategija upravljanja imovinom i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom, nije uspostavljen način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, a unutarnjim aktom kojim se uređuje naplata gradskih prihoda nisu obuhvaćeni i prihodi od zakupa i korištenja poslovnih prostora.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Gospiću **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, jer utvrđeni 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. Ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih prostora koja će, uz sintetički podatak o ukupnoj vrijednosti poslovnih prostora, osigurati i podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti), u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve te smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, te donositi godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, kojima je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Uspostaviti sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima koji će osigurati redovito informiranje gradonačelnika i Gradskog vijeća podacima o održavanju poslovnih prostora, provedbi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju, obnovi ugovora o zakupu ili korištenju sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima, aktivnostima na upisu vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu i drugim podacima potrebnim za donošenje informiranih odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. Nastaviti s pripremnim aktivnostima te donijeti akt o naplati prihoda kojim će se urediti način, uvjeti i postupci naplate svih prihoda iz nadležnosti Grada, uključujući i prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

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

OČITOVANJE GRADA GOSPIĆA

Grad Gospić se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Gospiću te prihvatio dane naloge i preporuke.

U Očitovanju navodi da je suglasan s opisanim činjenicama i da nema primjedbi na njih te da će postupati po nalozima i preporukama Državnog ureda za reviziju.