REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/25-10/6
URBROJ: 613-01-07-02-26-18
Zagreb, 24. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Karlovcu

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 10

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KARLOVCU 13
Davanje poslovnih prostora u zakup 19
Prodaja poslovnih prostora 33
Uzimanje u zakup poslovnog prostora 37

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 37

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 40

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KARLOVCU 43

OČITOVANJE GRADA KARLOVCA 45

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

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 Karlovcu.

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 9. travnja 2025. do 24. 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 Karlovac (dalje u tekstu: Grad).

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		o Donesenim aktom/aktima detaljno je utvrđen način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.
3.	Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima	o Ostvareni su planirani ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. o Poslovni prostori stavljeni su u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). o Za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za stavljanje u funkciju. o Ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora. o Uspostavljeni su načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima. a) Davanje poslovnih prostora u zakup: o Donesena je odluka o djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima. o Poslovni prostori su davani u zakup putem javnog natječaja. o U natječajima su objavljeni svi potrebni uvjeti koje zakupnik mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju te potrebna dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. o U natječajima su utvrđene početne cijene zakupa u skladu s propisima i donesenim odlukama. o Imenovana su povjerenstva za davanje poslovnih prostora u zakup te su povjerenstva sastavila zapisnike s otvaranja ponuda. o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. o Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. o Pri primopredaji poslovnih prostora danih u zakup sastavljeni su zapisnici o stanju poslovnoga prostora. o Poslovni prostori dodijeljeni su udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro 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
		○ Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen. ○ Poslovni prostori prodavani su sadašnjim zakupnicima koji ispunjavaju propisane uvjete i obveze. ○ Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni su ugovori o prodaji u skladu s propisima. ○ Cijene po kojoj su poslovni prostori prodani sadašnjim zakupnicima utvrđene su u skladu s propisima i naplaćene su u propisanom roku. c) Stjecanje poslovnih prostora: ○ Utvrđena je opravdanost kupnje ili uzimanja u zakup poslovnih prostora. ○ Odluku o kupnji i zakupu poslovnih prostora donijela je odgovorna osoba. ○ Procjena vrijednosti kupljenih poslovnih prostora utvrđena je u skladu s propisima. ○ Zamjena poslovnih prostora obavljena je u skladu s propisima.
4.	Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Donesen je akt o uvjetima, načinima i postupcima naplate prihoda. ○ Potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima evidentirana su u poslovnim knjigama po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i drugo. ○ Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima. ○ Zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavane su zatezne kamate i poduzimane raspoložive mjere za naplatu prihoda. ○ Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima. ○ Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljena je efikasno.
5.	Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane za obavljanje i kontrolu obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su donesenim aktima. ○ Uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. ○ Uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima. ○ Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana su načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave 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. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su 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	36.646.106,15	21,8	38.934.855,86	20,5	106,2
2.	Građevinski objekti	120.863.401,78	72,1	134.848.943,65	70,9	111,6
2.1.	Stambeni objekti	5.635.542,59	3,4	5.471.361,06	2,9	97,1
2.2.	Poslovni objekti	21.125.233,03	12,6	25.042.089,57	13,1	118,5
2.3.	Prometni objekti	79.143.924,55	47,2	89.562.764,71	47,1	113,2
2.4.	Ostali građevinski objekti	14.958.701,61	8,9	14.772.728,31	7,8	98,8
3.	Druga imovina	10.216.740,33	6,1	16.462.846,18	8,6	161,1
	Ukupno	**167.726.248,26**	**100,0**	**190.246.645,69**	**100,0**	**113,4**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 120.863.401,78 eura ili 72,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 134.848.943,65 eura ili 70,9 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu), postrojenja i opremu i drugu imovinu. Grad je od Republike Hrvatske dobio na korištenje dva poslovna prostora koja su evidentirana u poslovnim knjigama u izvanbilančnoj evidenciji. Jedan poslovni prostor ukupne površine 1 925 m^2 (u naravi kuća, dvorišna zgrada i dvorište), koji suvlasnički dijele Grad i Republika Hrvatska, Grad je dobio na korištenje 2010., do rješavanja imovinskopravnih odnosa. Drugi poslovni prostor od 57 m^2 Grad je dobio na korištenje 2008. za potrebe smještaja udruge.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne i prometne objekte. Za 2023. prometni objekti iskazani su u iznosu od 79.143.924,55 eura, što čini 65,5 % vrijednosti građevinskih objekata za 2023. te poslovni objekti u iznosu od 21.125.233,03 eura, što čini 17,5 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. Za 2024. prometni objekti iskazani su u iznosu od 89.562.764,71 euro, što čini 66,4 % vrijednosti građevinskih objekata za 2024. te poslovni objekti u iznosu od 25.042.089,57 eura, što čini 18,6 % 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 koje su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za građevinske objekte ustrojeno je 18 zasebnih analitičkih knjigovodstvenih evidencija, od kojih se dvije odnose na stambene objekte, sedam na poslovne objekte, tri na prometne objekte i šest na ostale građevinske objekte (objekte komunalne i druge infrastrukture).

Od sedam analitičkih knjigovodstvenih evidencija koje se vode za poslovne objekte, četiri se odnose na zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (škole i vrtiće), zgrade kulturnih institucija (kazališta i galerije), restorane, odmarališta i ostale ugostiteljske objekte te sportske dvorane i rekreacijske objekte kojima upravlja Grad, odnosno trgovačka društva u vlasništvu Grada ili druge pravne osobe kojima je osnivač Grad, a tri analitičke evidencije odnose se na uredske objekte, ostale poslovne građevinske objekte te skladišta, garaže i slično, kojima upravlja i raspolaže Grad. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnog prostora), datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

U tablici broj 3 daju se podaci o broju i vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora te garaža 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 te garaža 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	5	5
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	4.088.244,12	4.811.770,42
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	133	131
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	2.789.322,56	2.875.638,23
III.	Skladišta, garaže i slično		
1.	Garaže	3	3
2.	Vrijednost garaža u eurima	5.445,91	5.240,26
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1. + III. 1)	**141**	**139**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2. + III.2)	**6.883.012,59**	**7.692.648,91**

Tijekom 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji evidentirano je povećanje vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora u odnosu na 2023. u ukupnom iznosu od 809.841,97 eura. Povećanje vrijednosti odnosi se na izvršena ulaganja u konstruktivnu obnovu i sanaciju zgrada oštećenih potresom.

Grad nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora te su poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad razvrstani i evidentirani prema propisanom Računskom planu u tri analitičke knjigovodstvene evidencije, i to kao uredski objekti koje koristi gradska uprava te gradske četvrti i mjesni odbori, kao ostali poslovni građevinski objekti koji se mogu koristiti za različite namjene, a najvećim dijelom su namijenjeni davanju u zakup te kao skladišta, garaže i slično.

Prema podacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, koncem 2024. osim pet uredskih prostora, za potrebe Grada se u cjelini ili dijelom koriste i 43 od ukupno 131 ostala poslovna prostora. Preostalih 88 poslovnih prostora se daje u zakup (većim dijelom odnose se na poslovne prostorije u stambeno-poslovnim zgradama, a manjim na poslovne zgrade iako se i poslovne zgrade u nekim slučajevima daju u zakup po pojedinim poslovnim prostorijama).

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup.

Tijekom 2023. i 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nije bilo povećanja niti smanjenja broja uredskih poslovnih prostora.

Tijekom 2023. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih prostora evidentirana su tri poslovna prostora, a odnose se na evidentiranje do tada neevidentirane imovine u vlasništvu Grada. Tijekom 2023. nije bilo smanjenja broja ostalih poslovnih prostora. U 2024. nije bilo povećanja broja ostalih poslovnih prostora, a iskazano smanjenje broja ostalih poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023. odnosi se na usklađenje, pri čemu je poslovni prostor koji je prethodno bio evidentiran kao dva poslovna prostora, nakon ispravka evidentiran kao jedan te na prodani poslovni prostor za koji je okončana obročna otplata, koji je Grad isknjižio iz evidencije.

Tijekom 2023. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji garaža nije bilo povećanja broja garaža. Iz evidencije je isknjižena jedna garaža koja je prodana. Tijekom 2024. nije bilo povećanja niti smanjenja broja garaža.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama, čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom odnosno, za pojedine poslovne prostore, u visini troškova nabave ili izgradnje. 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).

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama. Povjerenstvo za popis obavilo je popis imovine i obveza te sastavilo Izvješće o obavljenom popisu imovine i obveza.

Obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine propisana je odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18) te Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24). Prema odredbama navedenog Zakona, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka, a podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo. Prema odredbama članka 4., stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave podataka u Središnji registar državne imovine dužni su voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine i dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar državne imovine, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno u postupku propisanom Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine.

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

Grad vodi registar imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog u prethodnim godinama, pri čemu su u zasebnim portfeljima evidentirani poslovni prostori koji se koriste za rad gradske uprave, prostori namijenjeni davanju u zakup, prostori u zakupu na upravljanju, društveni domovi te ostali poslovni prostori. Odlukom gradonačelnika u lipnju 2022. imenovana je odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine. Do vremena obavljanja revizije (siječanj 2026.) Grad je dostavio podatke o 139 poslovnih prostora u Središnji registar državne imovine.

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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.

Prijašnjom Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. (Narodne novine 76/13) bili su propisani pojmovi upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, načela upravljanja državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom i drugo te je bilo i navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama.

Također je bilo navedeno da načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalnih jedinica.

Odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine 123/17 i 151/22) uređen je sustav strateškog planiranja Republike Hrvatske i upravljanje javnim politikama odnosno priprema, izrada, provedba, izvješćivanje, praćenje provedbe i učinaka te vrednovanje akata strateškog planiranja za oblikovanje i provedbu javnih politika koje 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.

Gradsko vijeće je u veljači 2021. donijelo Odluku o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Karlovca za razdoblje od 2021. do 2027. Strateški cilj, utvrđen navedenom Strategijom, je osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom na način da ta imovina bude u službi gospodarskog i demografskog rasta, socijalne pravednosti i zaštite javnog interesa i interesa Grada Karlovca.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Karlovca predviđena su četiri opća strateška cilja koja se odnose na menadžersko upravljanje imovinom, unaprjeđenje organizacije nadležnosti upravnih odjela, uređivanje normativnog okvira i vlasničko pravnih odnosa te unaprjeđenje sustava vođenja baza podataka o komunalnoj infrastrukturi.

U okviru navedenih strateških ciljeva utvrđeni su posebni ciljevi koji se odnose na povećanje financijskih učinaka od imovine, organizaciju vođenja kapitalnih projekata, uspostavu redovite imovinskopravne koordinacije i vrednovanje nekretnina, uspostavu jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine, digitalizaciju dokumentacije o nekretninama, usklađivanje i povezivanje podataka o imovini i unaprjeđenje sustava unutarnjih kontrola, uređivanje vlasništva nefinancijske imovine, efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta i unaprjeđenje normativnog okvira, evidentiranje komunalne infrastrukture te upis komunalne infrastrukture u zemljišne knjige.

U svrhu provođenja navedene Strategije Grad je donosio godišnje planove upravljanja imovinom Grada Karlovca kojima su definirani kratkoročni ciljevi te provedbene mjere i aktivnosti. U skladu s navedenom Strategijom Grad je donio Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Karlovca za 2023. odnosno za 2024.

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

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

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

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

Gradsko vijeće donijelo je u lipnju 2019. Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, a izmjene i dopune Odluke u travnju 2022. i srpnju 2025., u rujnu 2020. donijelo je Odluku o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, u rujnu 2016. donijelo je Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada na korištenje udrugama, a izmjene i dopune Odluke u siječnju 2019. Navedeni interni akti usklađeni su s propisima, osim Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, koja nije usklađena (u dijelu koji se odnosi na trajanje zakupa odnosno mogućnost određivanja trajanja zakupa poslovnoga prostora na dulje razdoblje nego što je predviđeno Zakonom u slučaju potrebe izvođenja većih popravaka ili značajnih ulaganja radi privođenja prostora namjeni) s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, 124/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KARLOVCU

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 Karlovačke 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 VII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Karlovačke županije i ima status velikog grada. Obuhvaća 52 naselja s ukupno 49 377 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Ulica Ivana Banjavčića 9, Karlovac.

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 osam upravnih odjela te četiri službe. Grad je koncem 2024. imao 161 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo te Upravnog odjela za proračun i financije.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i drugom raspolaganju imovinom Grada Karlovca. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 euro, gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 euro.

Stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina odnosno drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu 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 (dalje u tekstu: PDV), a poreznim rješenjem od 14. 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 57.197.897,23 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 56.835.999,07 eura te je ostvaren višak prihoda i primitaka u iznosu od 361.898,16 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 59.925.964,53 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 57.304.408,25 eura te je ostvaren višak prihoda i primitaka u iznosu od 2.621.556,28 eura.

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

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

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 te podacima Grada

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	225.000,00	206.672,54	91,9	94,0	210.000,00	210.045,46	100,0	98,6
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	6.636,00	13.223,57	199,3	6,0	5.000,00	2.962,01	59,2	1,4
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Prihodi od jamčevina	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno prihodi	**231.636,00**	**219.896,11**	**94,9**	**100,0**	**215.000,00**	**213.007,47**	**99,1**	**100,0**
	Rashodi								
8.	Rashodi za energiju	533,76	422,34	79,1	0,5	495,6	436,6	88,1	0,8
9.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	55.000,00	52.440,77	95,4	58,6	15.000,00	14.960,00	99,7	25,9
10.	Rashodi za komunalne usluge	495,6	389,4	78,6	0,4	602,28	531,42	88,2	0,9
11.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	1.900,00	1.793,38	94,4	2,0	1.700,00	1.567,80	92,2	2,7
12.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Drugi rashodi	37.000,00	34.458,57	93,1	38,5	40.000,00	40.283,21	100,7	69,7
14.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno rashodi	**94.929,36**	**89.504,46**	**94,3**	**100,0**	**57.797,88**	**57.779,03**	**100,0**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	136.706,64	130.391,65	-	-	157.202,12	155.228,44	-	-

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 219.896,11 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 89.504,46 eura, što je 130.391,65 eura ili 59,3 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 213.007,47 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 57.779,03 eura, što je 155.228,44 eura ili 72,9 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 432.903,58 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 416.718,00 eura te prihode od prodaje poslovnoga prostora u iznosu od 16.185,58 eura.

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 147.283,49 eura odnose se na rashode za energiju (poslovne prostore koji nisu u zakupu do trenutka zaključenja ugovora o zakupu nakon provedenih javnih natječaja) u iznosu od 858,94 eura, za tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 67.400,77 eura, za komunalne usluge u iznosu od 920,82 eura, za usluge promidžbe i informiranja (objavu natječaja za poslovne prostore i drugo) u iznosu od 3.361,18 eura i druge rashode koji se odnose na pričuvu za poslovne prostore u vlasništvu Grada u iznosu od 74.741,78 eura.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju u zakup, odnosno u navedenim rashodima nisu uključeni rashodi za poslovne prostore koje Grad koristi za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave.

Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao sa 195 poslovnih prostora ukupne površine 22 252,38 m^2, a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao sa 196 poslovnih prostora ukupne površine 22 348,37 m^2. Razlika u odnosu na analitičku knjigovodstvenu evidenciju u broju poslovnih prostora nastala je zbog toga što se u pojedinim slučajevima dijelovi nekretnina evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji kao sportske dvorane i rekreacijski centri daju u zakup kao poslovni prostori, kao i zbog toga što se pojedini poslovni prostori evidentirani kao jedan poslovni prostor daju u zakup kao više poslovnih prostorija.

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 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 te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnoga prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m^2	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m^2
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe (zajedno s gradskim četvrtima i mjesnim odborima)	51	8 036,09	50	7 965,09
2.	Poslovni prostori dani u zakup	129	13 348,37	126	12 719,94
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	6	985,11	7	1 015,11
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	11	1 603,56	12	1 683,56
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	57	6 481,95	57	6 264,94
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	3	189,00	3	189,00
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	52	4 088,75	47	3 567,33
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	15	867,92	20	1 663,34
3.1.	Prazni poslovni prostori	9	587,00	14	1 053,42
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	6	280,92	6	609,92
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**195**	**22 252,38**	**196**	**22 348,37**

Od ukupno 196 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 50 poslovnih prostora ili 25,5 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 126 poslovnih prostora ili 64,3 % je dano u zakup, a 20 poslovnih prostora ili 10,2 % je izvan upotrebe. Od ukupno 20 poslovnih prostora izvan upotrebe, 14 poslovnih prostora ili 7,1 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a šest poslovnih prostora ili 3,1 % je neuvjetno za davanje u zakup (navedeni poslovni prostori zbog stanja uređenosti nisu pogodni za davanje u zakup).

Tijekom 2023. i 2024. Grad je objavljivao javne natječaje za davanje praznih poslovnih prostora u zakup.

Na koncu 2024. evidentirano je šest neuvjetnih poslovnih prostora koji se, zbog nemogućnosti korištenja, ne daju u zakup. Prema obrazloženju Grada, jedan se poslovni prostor nalazi na poplavnom području te je postao neuvjetan zbog svojeg položaja, jedan prostor (u naravi podrum) bio je ponuđen na prodaju, ali nije bilo iskazanog interesa, dok je za dva prostora potrebna adaptacija te Grad razmatra mogućnost adaptacije i njihova korištenja za vlastite potrebe.

Jedan je prostor u 2025. prešao u vlasništvo Republike Hrvatske, dok je jedan prostor u postupku povrata oduzete imovine te je predmet budućeg stjecanja od strane fizičke osobe ili Republike Hrvatske te Grad nema interes za ulaganje u navedeni prostor.

Tri poslovna prostora koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Poslovni prostori dani su političkim strankama u zakup na temelju provedenih javnih natječaja u 2020. i 2023.

Gradonačelnik je u veljači 2015. donio Uputu o načinu popunjavanja registara na intranet portalu Grada, kojom je, između ostalog, propisano koje podatke registar ugovora mora sadržavati. Registar ugovora sadrži podatke o upravnom odjelu koji je pokrenuo postupak sklapanja ugovora, klasi i urudžbenom broju ugovora, vrsti ugovora, datumu sklapanja ugovora, roku na koji je ugovor zaključen, predmetu ugovora, ugovorenoj vrijednosti, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom je ugovor zaključen, godini početka i isteka ugovora te druge relevantne podatke.

U skladu sa Strategijom upravljanja imovinom Grada Karlovca za razdoblje od 2021. do 2027. u ožujku 2023., odnosno u srpnju 2024. Gradsko vijeće je donijelo Odluku o donošenju Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada Karlovca za 2023. odnosno 2024. Navedeni godišnji planovi odnosili su se na stanove, poslovne prostore, sportske objekte, domove, skloništa, zemljišta te komunalnu infrastrukturu.

Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada za 2023. i 2024., u dijelu koji se odnosi na poslovne prostore, između ostalog, planirano je ishođenje projektne dokumentacije i provođenje javne nabave za uređenje poslovnog prostora u pothodniku, pokretanje postupka uređenja poslovnog prostora, raspisivanje natječaja za zakup praznih poslovnih prostora, normativno uređenje privremenog i povremenog korištenja prostora koje koriste tijela mjesne samouprave, od strane fizičkih i pravnih osoba. Predloženo je i preseljenje jedne gradske četvrti u poslovni prostor u vlasništvu Grada Karlovca te otkaz zakupa prostora koji trenutno koriste. Također je predviđeno provođenje analize troškova održavanja i plaćanja pričuve poslovnih prostora danih na korištenje udrugama te predlaganje mjera radi racionalnijeg korištenja poslovnih prostora od strane udruga, uključujući mogućnost povećanja naknade za korištenje. Uz navedeno, planirano je i rješavanje imovinskopravnih odnosa radi utvrđivanja vlasništva nad nekretninama u izvanparničnim zemljišnoknjižnim ispravnim postupcima.

Gradonačelnik je u listopadu 2024. podnio Gradskom vijeću Izvješće o izvršenju Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada za 2023., a Gradsko vijeće prihvatilo je navedeno Izvješće odlukom iz listopada 2024. Izvješće o izvršenju Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada za 2024. gradonačelnik je podnio u lipnju 2025., a Gradsko vijeće prihvatilo je navedeno Izvješće odlukom iz srpnja 2025.

U Izvješću o Izvršenju godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada Karlovca za 2023. i 2024., navedene su aktivnosti koje su provedene tijekom 2023. i 2024., koje se odnose na postupke ishođenja projektne dokumentacija za uređenje poslovnog prostora u pothodniku, provedbu postupka javne nabave za odabir izvođača radova za poboljšanje energetske učinkovitosti zgrade, izvođenje građevinskih radova na poslovnim prostorima te pokretanje postupka etažiranja jednog poslovnog prostora. Nadalje, provedeni su javni natječaji za zakup poslovnih prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada, kao i natječaji za dodjelu poslovnih prostora u vlasništvu i upravljanju Grada na korištenje udrugama, izrađena je analiza korištenja poslovnih prostora od strane gradskih četvrti i mjesnih odbora te su s mjesnim odborima zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

U upravnim postupcima povrata vlasništva prijašnjim vlasnicima donesena su dva rješenja o obustavi postupka. Pokrenut je jedan ispravni postupak za poslovni prostor, a za poslovni prostor za koji se u narednom razdoblju očekuje raspisivanje natječaja za prodaju ishođena je uporabna dozvola te je izrađen procjembeni elaborat.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup te je prodao jedan poslovni prostor.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 206.672,54 eura i u 2024. u iznosu od 210.045,46 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 13 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je 14 ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 4.672,17 eura, a u 2024. iznosi 5.927,65 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	13	1 039,57	4.672,17	12	1 126,61	4.744,51
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	0	0,00	0,00	2	304,00	1.183,14
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	0	0,00	0,00	2	304,00	1.183,14
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Ukupno (1 + 2)	**13**	**1 039,57**	**4.672,17**	**14**	**1 430,61**	**5.927,65**

Ukupno 13 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 1 039,57 m^2 zaključeno je putem provedenih javnih natječaja.

Od ukupno 14 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 1 430,61 m^2, 12 ugovora ili 85,7 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a dva ugovora ili 14,3 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja s pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjete i postupke natječaja za davanje zakupa poslovnog prostora utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, kojom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u četiri zone (I. – IV.) za koje je utvrđen obuhvat područja te način izračuna početne mjesečne cijene zakupnine.

Odlukom je utvrđeno da početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m^2 određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi. Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja početna zakupnina predstavlja osnovnu zakupninu temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje konačna zakupnina. Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina se utvrđuje na način da ne može biti niža od utvrđene osnovne početne zakupnine.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi.

Tablica broj 7

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi

Redni broj	Zone	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora (bez PDV-a)
	1	2
1.	I. zona	5,97
2.	II. zona	4,64
3.	III. zona	3,05
4.	IV. zona	2,12

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada se umanjuje za 50,0 % kada se cijeli prostor nalazi u dvorištu ili u podrumu. Ako se poslovni prostor nalazi u povijesnoj gradskoj karlovačkoj Zvijezdi, i to u ulicama, odnosno dijelovima ulica: I. Banjavčića, A. Cesarca, Đ. Bencetića, F. K. Frankopana, M. Gambona, J. Haulika, Trgu bana J. Jelačića, V. Karasa, V. Klaića, I. G. Kovačića, Kralja Tomislava, J. Kraša, J. Križanića, I. Kukuljevića, A. Lukšića, Matice hrvatske, I. Mažuranića, P. Miškine, G. Ninskog, F. Prešerna, S. Radića, Samostanska, Trgu J. J. Strossmayera, A. Šenoe, I. Šimunića i Tijesnoj ulici, početni iznos zakupnine utvrđuje se u visini od 50,0 % u odnosu na početni iznos zakupnine utvrđen navedenom Odlukom. Nadalje, za poslovni prostor za koji na tri ili više uzastopna javna natječaja nije zaprimljena niti jedna pravovaljana ponuda, pri objavi sljedećih javnih natječaja iznos početne zakupnine može se umanjiti za 20,0 % u odnosu na iznos početne zakupnine utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno 12 natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključeno je 25 ugovora o zakupu za 26 poslovna prostora, s obzirom na to da je u 2024. zaključen jedan ugovor za dva poslovna prostora.

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m^2	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m^2	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 m^2 poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	23. veljače 2023.	4	320,03	1.495,32	2	216,00	1.117,92	1.134,82	5,25	101,5
2.	20. travnja 2023.	8	615,03	2.370,79	4	342,00	1.079,50	1.079,50	3,16	100,0
3.	11. svibnja 2023.	5	376,60	1.863,41	4	334,57	1.774,30	1.774,30	5,30	100,0
4.	1. rujna 2023.	1	11,21	66,92	-	-	-	-	-	-
5.	26. listopada 2023.	1	231,00	690,69	-	-	-	-	-	-
6.	16. studenog 2023.	5	281,00	1.243,40	3	147,00	683,55	683,55	4,65	100,0
7.	25. siječnja 2024.	6	400,00	1.493,15	2	115,00	446,20	687,50	5,98	154,1
8.	29. veljače 2024.	5	307,00	1.149,25	-	-	-	-	-	-
9.	2. svibnja 2024.	10	705,35	2.831,18	5	358,35	1.217,63	1.870,53	5,22	153,6
10.	13. lipnja 2024.	4	247,00	995,95	-	-	-	-	-	-
11.	5. srpnja 2024.	2	421,27	1.035,11	2	421,27	1.035,11	1.049,51	2,49	101,4
12.	25. listopada 2024.	10	524,41	2.180,49	4	231,99	1.104,09	1.136,97	4,90	103,0
	Ukupno	**61**	**4 439,90**	**17.415,66**	**26**	**2 166,18**	**8.458,30**	**9.416,68**	**4,35**	**111,3**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno 61 poslovni prostor ukupne površine 4 439,90 m^2 uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 17.415,66 eura. Za značajan broj pojedinih poslovnih prostora (s obzirom na to da u pojedinim natječajima za zakup nisu pristigle ponude) tijekom 2023. i 2024. natječaji su objavljivani više puta. Tako su, primjerice, u natječaju objavljenom 13. lipnja 2024. bila ponuđena u zakup četiri poslovna prostora, od kojih su tri poslovna prostora bila ponuđena u zakup i u prethodno objavljenim natječajima (poslovni prostori prethodno su objavljeni na dva do pet natječaja od početka 2023.).

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za 26 poslovnih prostora ukupne površine 2 166,18 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 9.416,68 eura, što prosječno iznosi 4,35 eura po m^2 poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 8.458,30 eura, što prosječno iznosi 3,90 eura po m^2 poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 11,3 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. U skladu s odredbama navedene Odluke, Povjerenstvo za poslovne prostore, koje imenuje gradonačelnik, raspisuje javni natječaj za davanje poslovnih prostora u zakup te donosi Odluke o raspisivanju javnih natječaja.

Nadalje, prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrđeno je da trgovačko društvo u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Društvo) obavlja stručne, administrativne i financijske poslove u vezi sa zakupom poslovnih prostora, u ime i za račun Grada. Grad je 2012. s Društvom zaključio ugovor kojim su uređeni međusobni odnosi upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, a koji obuhvaća vođenje evidencije poslovnih prostora, pripremu i provedbu natječaja, praćenje naplate zakupnine i poduzimanje mjera za naplatu, nadzor nad korištenjem poslovnih prostora, obavljanje administrativno-tehničkih poslova za potrebe rada Povjerenstva za poslovne prostore, kao i druge poslove u vezi s upravljanjem poslovnim prostorima.

Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora utvrđuje se početna visina mjesečne zakupnine po m^2, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja. Odlukama o raspisivanju javnog natječaja utvrđeni su poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daju u zakup, položaj i površina poslovnih prostora, rok zakupa, visina početne mjesečne zakupnine, kao i drugi podaci vezani za poslovne prostore koji se daju u zakup, uključujući i objavu natječaja. U Odlukama je također utvrđeno smanjenje početne zakupnine za 20,0 % za poslovni prostor za koji na tri ili više uzastopna javna natječaja nije zaprimljena niti jedna pravovaljana ponuda.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada i Odlukom Povjerenstva za poslovne prostore o raspisivanju javnog natječaja, natječaji su objavljeni na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrđeno je što natječaji trebaju sadržavati. U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup navedeni su i podaci o osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda, dokumentaciji koju je potrebno dostaviti uz ponude, podaci o osobama koje imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, dokazi za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji), podaci o iznosu i roku uplate i povrata jamčevine, podaci o mjestu, načinu i roku podnošenja ponuda, mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda te rokovima dostave prigovora na Odluku o odabiru najpovoljnije ponude.

Također je u objavljenim natječajima, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, navedeno koje se ponude neće razmatrati (nepravodobne ponude, nepotpune ponude, ponude onih ponuditelja koji imaju nedospjele novčane obveze po osnovi javnih davanja te ponude onih ponuditelja koji do zaključno zadnjeg dana roka za dostavljanje ponuda imaju neispunjene dospjele novčane obveze (osim onih o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava) po bilo kojoj osnovi prema Gradu Karlovcu i trgovačkim društvima Grada Karlovca (smatra se da je novčana obveza ispunjena kada banci kod koje se vodi račun vjerovnika stigne novčana doznaka u njegovu korist)) te je navedeno da Grad ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnoga prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Također, ugovor o zakupu ne može se zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom čiji je vlasnik, suvlasnik ili direktor povezana osoba s fizičkom ili pravnom osobom koja ima nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski vlasnik ili im je dug otpisan zbog stečaja ili likvidacije povezane osobe. U objavljenim natječajima navedeno je i da je najpovoljnija ponuda ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu. U slučaju da na natječaj za isti poslovni prostor pristigne više pravodobnih, potpunih i prihvatljivih ponuda, s istim najvišim ponuđenim iznosom zakupnine, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od tri dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine te će uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude i predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, postupak natječaja provodi Društvo u ime Grada. Nakon otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. sastavljeni su zapisnici u kojima su navedeni prisutni ponuditelji, broj pravodobno zaprimljenih ponuda te poslovni prostori za koje ponude nisu pristigle. Za poslovne prostore za koje su ponude zaprimljene, evidentirani su djelatnost, ponuđena visina mjesečne zakupnine, priložena dokumentacija, podaci o uplati jamčevine te postojanje dugovanja prema državnom proračunu, Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama čiji je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik. Također je utvrđeno jesu li ponude potpune, pravodobne i prihvatljive.

Nakon provedenog postupka otvaranja i analize ponuda, Povjerenstvo za poslovne prostore donijelo je Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. U odlukama je za svaki poslovni prostor utvrđen najpovoljniji ponuditelj, iznos ponuđene mjesečne zakupnine i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru. Nadalje, navedeno je da će se predaja poslovnog prostora u posjed zakupniku izvršiti nakon potpisa Ugovora o zakupu, pri čemu se uplaćena jamčevina zadržava kao polog do isteka ugovora. Protiv donesene odluke moguće je podnijeti prigovor gradonačelniku u roku od osam dana od dana dostave.

Na temelju provedenih 12 javnih natječaja u 2023. i 2024. i odluke Povjerenstva za poslovne prostore o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, Grad je s odabranim ponuditeljima zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno odlukom Povjerenstva za poslovne prostore o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Prema odlukama Povjerenstva za poslovne prostore o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, ukupno su na temelju provedenih 12 javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup 26 poslovnih prostora s kojima je zaključeno ukupno 25 ugovora o zakupu (u 2024. zaključen je jedan ugovor za dva poslovna 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.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14, 70/17, 98/19 i 151/22), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema odredbama članka 6. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u rujnu 2016. donio Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Gradu na korištenje udrugama, a izmjene i dopune Odluke u siječnju 2019.

Navedenom Odlukom propisani su kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada na korištenje udrugama radi provođenja programa i projekata od interesa za Grad te su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama, produljenje ugovora te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora.

Tijekom 2023. i 2024. s udrugama je zaključeno ukupno 12 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od čega je šest ugovora zaključeno na temelju četiri provedena javna natječaja u 2023., dva ugovora zaključena su na temelju javnog natječaja objavljenog u prosincu 2022., koji nije završen do konca 2022. te su četiri ugovora zaključena sa sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnog natječaja u skladu s Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Gradu na korištenje udrugama. Jedan natječaj za zakup jednog poslovnog prostora ukupne površine 50,00 m^2 koji je objavljen u prosincu 2024. nije završen do konca 2024.

– 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.

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Navedenom Odlukom propisano je, između ostalog, da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska odnosno Grad i jedinice područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka Grada te da se za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema zonama u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio ukupno dva ugovora o zakupu poslovnih prostora (pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske) na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada ukupne površine 304,00 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.183,14 eura. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju Odluke gradonačelnika, a zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) po javnom bilježniku.

– 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 Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, utvrđeni i drugi elementi ugovora.

Grad je u 2023. i 2024. ugovore o zakupu poslovnoga prostora zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Ugovori o zakupu sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup, iznos mjesečne zakupnine, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu plaćanja naknade za troškove i javna davanja koja proizlaze iz korištenja zakupljenog poslovnog prostora i zajedničkih uređaja, prostorija i usluga zgrade koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, toplinske energije i drugih davanja, odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te da je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora, zgrade ili okoliša koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom. Nadalje, sadrže obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora, odredbu da zakupnik ima pravo provesti radove s pravom naknade za utrošena sredstva u slučaju radova koji se smatraju hitnim intervencijama, odredbu da je za vrijeme trajanja zakupa, zakupodavac obveznik dodatnih ulaganja u prostor kojima se produžuje vijek upotrebe, povećava kapacitet, mijenja namjena ili poboljšavaju funkcionalna svojstva prostora ili zgrade i drugo.

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 poslovnih prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Grad može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik i nakon pisane opomene koristi prostor protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana prijema pismene opomene, u slučaju da onemogući zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju te ako u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, zakupnik može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je zakup ugovoren uz otkazni rok od 30 dana.

Prema podacima Grada, na zahtjev zakupnika u 2023. raskinuta su četiri ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 332,42 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 757,24 eura, a u 2024. na zahtjev zakupnika raskinuta su četiri ugovora o zakupu ukupne površine 269,42 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 604,82 eura.

– **Primopredaja poslovnih prostora**

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada utvrđeno je da pri primopredaji poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora.

Grad je u 2023. i 2024. sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu te nakon isteka zakupa) te pri otkazivanju ugovora o zakupu sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, osobe koje su sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te njihovi potpisi. Nadalje, u zapisnicima je utvrđeno stanje brojila, instalacija i poslovnoga prostora u trenutku primopredaje, unesene su napomene o dotrajalosti poslovnoga prostora te su navedene radnje koje je potrebno poduzeti radi sanacije. Uz zapisnike su priložene i fotografije koje prikazuju stanje poslovnih prostora u trenutku primopredaje.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 52.440,77 eura, a u 2024. u iznosu od 14.960,00 eura te se odnose na troškove održavanja poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac, odnosno vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvođača radova i usluga te se odnose na zamjenu stolarije, izradu projektne dokumentacije za sanaciju pothodnika, popravke toplinske podstanice i elektroinstalacija te sanaciju zgrade oštećene potresom.

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

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

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

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

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Prema Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje objekta i okoliša, ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije, održavanje elektroinstalacija, vodovoda i kanalizacije i slično), kao i troškove koji proizlaze iz korištenja prostora (troškovi energenata, troškovi komunalne naknade i slično). Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo uslijed redovitoga korištenja te je dužan omogućiti Gradu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora i pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju. Zakupnik ne smije izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca te se neovisno od pristanka zakupodavca odriče prava potraživanja naknade za uložena sredstva u poslovni prostor radi privođenja njegovoj namjeni za ugovorenu djelatnost. Ako zakupnik izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova bez suglasnosti Grada, odnosno unatoč njegovu protivljenju, Grad ima pravo raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete. Nadalje, zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka. Za vrijeme uređenja poslovnog prostora radi privođenja namjeni, zakupnik može biti oslobođen plaćanja zakupnine najdulje šest mjeseci. U slučaju više sile ili izmjene zakonskih uvjeta, na obrazloženi zahtjev zakupnika, oslobođenje se može produljiti za dodatna tri mjeseca. Zakupnik ima pravo izvesti hitne radove radi otklanjanja štete ili sprječavanja njezina nastanka, za što ima pravo na naknadu uloženih sredstava, pod uvjetom da o tome pisano obavijesti Povjerenstvo za poslovni prostor. Po završetku radova, zakupnik podnosi zahtjev za priznavanje i povrat sredstava uz priloženu dokaznu dokumentaciju (račune, potvrde o uplati i slično). Odobrena sredstva nadoknađuju se prebijanjem s mjesečnom zakupninom do njihove potpune isplate.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, utvrđeno je da je za vrijeme trajanja zakupa Grad obveznik dodatnih ulaganja u prostor, odnosno ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, nadogradnji zgrade i druge radove kojima se produžuje vijek upotrebe, povećava kapacitet, mijenja namjena ili znatno poboljšavaju funkcionalna svojstva prostora ili zgrada. Dodatnim ulaganjima smatraju se radovi na konstruktivnim dijelovima građe, zamjena krovnog pokrivača sa zamjenom krovne konstrukcije, zamjena instalacija u zgradi, temeljita obnova pročelja, hidroizolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima zgrada te zamjena stolarije građevini, krovne i druge vanjske limarije te gromobranskih instalacija.

Grad je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova te predviđenom roku radova. Za vrijeme trajanja popravka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret Grada, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu, ali nema pravo na naknadu zbog štete zbog izmakle dobiti.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, a pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupnik je dužan plaćati i sve troškove te javna i druga davanja koja proizlaze iz korištenja zakupljenog poslovnog prostora i zajedničkih uređaja, prostorija i usluga zgrade (električna energija, toplinska energija, voda, odvodnja, zbrinjavanje komunalnog otpada i slično). Također, zakupnik je dužan radove uređenja prostora, nakon dobivenog odobrenja zakupodavca, izvesti u skladu s mjerodavnim propisima i posebnim uvjetima javnopravnih tijela te o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora, zgrade ili okoliša koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, kao i održavati poslovni prostor u funkcionalnom i estetski prihvatljivom stanju. Nadalje, zakupnik ne smije obavljati bilo kakve preinake u poslovnom prostoru kojima mijenja konstrukciju, raspored prostorija, površinu, namjenu, vanjski izgled i drugo bez pisane suglasnosti Grada. Ako takve radove smatra potrebnim, dužan je zakupodavcu, uz zahtjev za odobrenje izvođenja radova, dostaviti projektnu dokumentaciju ili tehnički opis te troškovnik radova. Priznati iznos navedenih radova zakupniku će biti nadoknađen prebijanjem s iznosima zakupnine.

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

Za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. Grad je obavljao radove na poslovnim prostorima u svrhu uređenja prostora ili radi snižavanja troškova energije i održavanja. U 2023. izvedeni su radovi na tri poslovna prostora, koji su obuhvatili sanaciju prostora nakon potresa, demontažu postojećih toplinskih instalacija i ugradnju novih, kao i izradu projektne dokumentacije za uređenje poslovnog prostora. Tijekom 2024. provedena je zamjena stolarije u dva poslovna prostora. Tijekom 2023. i 2024 zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora.

Tijekom 2024. jedan zakupnik poslovnog prostora je za vrijeme trajanja zakupa pisano obavijestio Grad o potrebi manjih popravaka u poslovnim prostorima (izmjena vanjske stolarije) koji spadaju na teret Grada te je ista uvrštena u plan javne nabave.

Prodaja poslovnih prostora

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

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

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

Poslovni prostori mogu se prodavati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Osim toga Zakona, koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prodaja poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima propisana je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Na temelju navedenih zakona, Grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

Prema odredbama članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima zaključen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim navedenim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razizemlju te čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, sadašnji zakupnici podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prema odredbama članaka 34., 35., 36., 38. i 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi. Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak odnosno procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac zaključit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prema odredbama članka 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., od prodaje poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima izuzimaju se garaže i garažna mjesta, a prema odredbama članka 11. navedenog Zakona, garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala. Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta utvrđuje se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina.

Odlukom o zakupu i kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su, među ostalim, uvjeti, način i postupak prodaje poslovnih prostora putem javnog natječaja te bez provedbe javnog natječaja (neposrednom prodajom sadašnjem zakupniku), sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024. Odlukom su propisane procedure vezane za prodaju poslovnih prostora putem javnog natječaja, koje obuhvaćaju utvrđivanje procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, način i sadržaj objave javnog natječaja, tko ima pravo podnošenja ponude, sadržaj ponude, postupak odabira najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje ugovora s odabranim ponuditeljem i drugo.

Nadalje, Odlukom su također utvrđene procedure prodaje poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima, koje se odnose na način i sadržaj objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, sadržaj zahtjeva za kupnju, način utvrđivanja procijenjene vrijednosti poslovnih prostora i drugo.

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 13.223,57 eura, a odnose se na prodaju garaže u iznosu od 8.514,21 euro, naplatu obroka po osnovi prodaje poslovnih prostora iz prijašnjih godina u iznosu od 3.354,36 eura te prodaju zemljišta u iznosu od 1.355,00 eura koje je pogrešno evidentirano u poslovnim knjigama (na računu prihoda od prodaje poslovnih prostora). U 2024. prihodi od prodaje poslovnoga prostora ostvareni su u iznosu od 2.962,01 euro, a odnose se na naplatu obroka po osnovi prodaje poslovnih prostora iz prijašnjih godina.

Grad je u 2023. prodao poslovni prostor (garažu) putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dok u 2024. nije prodavao poslovne prostore. Grad nije prodavao poslovne prostore sadašnjim zakupnicima.

Prijedlog Odluke o odobrenju prodaje donio je upravni odjel Grada zadužen za poslovne prostore, a na temelju navedenog prijedloga gradonačelnik je u listopadu 2023. donio Odluku o prodaji garaže.

U studenome 2023. Grad je objavio javni natječaj za prodaju više nekretnina među kojima je bila i jedna garaža. Natječaj je objavljen u dnevnom tisku te na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada. Javni natječaj sadržavao je opis nekretnine odnosno garaže (adresa, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, postojanje zakupa), početnu cijenu, iznos jamčevine, površinu, troškove procjembenog elaborata, popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, mjesto, način i rok za podnošenje ponude, mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati te ostale podatke. Na temelju provedenog javnog natječaja, Povjerenstvo za provođenje postupka natječaja sastavilo je zapisnik o javnom otvaranju ponuda, u kojem su navedeni prisutni ponuditelji, broj pravodobno zaprimljenih ponuda te nekretnine za koje ponude nisu pristigle. Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda te provedene analize primljenih ponuda, Povjerenstvo za provođenje postupka natječaja donijelo je Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, pri čemu je za garažu pristiglo šest ponuda koje su ispunjavale sve uvjete iz natječaja te je izabrana ponuda s najvišom ponuđenom cijenom.

Početna cijena garaže ukupne površine 17 m^2, u iznosu od 4.700,00 eura, utvrđena je na temelju procjembenog elaborata ovlaštenog stalnog sudskog vještaka, kojeg je angažirao Grad. Na provedenom postupku javnog prikupljanja ponuda, kao najpovoljnija odabrana je ponuda s najvišom cijenom od 8.222,22 eura.

Odluku o prihvaćanju ponude za prodaju garaže donio je gradonačelnik u studenome 2023. Kupoprodajni ugovor zaključen je u studenome 2023. i potvrđen je (solemniziran) po javnom bilježniku. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 8.222,22 eura te je ugovoreno i plaćanje troška procjene nekretnina u iznosu od 291,99 eura, a plaćanje je ugovoreno u roku od 30 dana od zaključenja ugovora. Kupoprodajnu cijenu kupac je platio u ugovorenom roku.

Uzimanje u zakup poslovnog prostora

Grad je tijekom 2023. i 2024. koristio poslovne prostore uzete u zakup za potrebe rada gradske uprave i mjesnih odbora, ukupne površine 1 674,8 m². Rashodi za zakup poslovnih prostora ostvareni su u iznosu od 105.074,40 eura u 2023., a u 2024. u iznosu od 74.546,41 euro. Za potrebe rada gradske uprave zaključeno je sedam ugovora tijekom 2022., 2023. i 2024. Ugovori su zaključeni na određeno vrijeme, većim dijelom na razdoblje od jedne, odnosno dvije godine, a trajanje zakupa produljivano je dodacima ugovora. Za potrebe rada mjesnih odbora zaključena su tri ugovora o zakupu, i to 2013., 2022. i 2024. Dva ugovora zaključena su na razdoblje od pet godina, a jedan na razdoblje od jedne godine, s ugovornom odredbom o produženju korištenja prostora, u slučaju da se niti jedna ugovorna strana tome ne protivi. Prema obrazloženju Grada, poslovni prostori za rad gradske uprave uzeti su u zakup nakon što su prostori Grada 2020. oštećeni u potresu. Elaborati o ocjeni postojećeg stanja građevinske konstrukcije pokazali su da će dva objekta, zbog nastalih oštećenja, morati biti podvrgnuta konstruktivnoj obnovi. Kako Grad nije raspolagao vlastitim adekvatnim poslovnim prostorom koji bi omogućio nesmetan rad djelatnika gradske uprave tijekom provedbe obnove, zaključen je zakup odgovarajućih poslovnih prostora do završetka obnove. Poslovni prostori za rad mjesnih odbora uzimaju se u zakup jer Grad ne raspolaže vlastitim prostorima koji bi bili primjereni za obavljanje poslova vijeća mjesne samouprave te za druge potrebe okupljanja građana s predmetnog područja. Navedeni poslovni prostori ujedno se koriste kao glasačka mjesta u provedbi izbora i referenduma.

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 svibnju 2019. donio Uputu za naplatu gradskih prihoda. Prema navedenoj Uputi, proračunski prihodi utvrđuju se i naplaćuju u skladu s propisima, općim i pojedinačnim aktima Grada.

U Uputi su utvrđeni načini i postupci naplate proračunskih prihoda za koje zaposlenici Grada, odnosno službenici na radnim mjestima utvrđenima Pravilnikom o unutarnjem redu Gradske uprave, na temelju zaključenih ugovora vrše obračun, evidentiranje i naplatu, odnosno vode analitičke evidencije te prate njihovu naplatu, uključujući sredstva osiguranja preuzeta u svrhu naplate potraživanja.

Nadalje, navedenom Uputom određeno je da zaposlenici Grada koji vode evidenciju o pojedinoj vrsti prihoda obvezno, jednom mjesečno, provode kontrolu za prihode dospjele u prethodnom mjesecu te putem programske aplikacije izrađuju izvješće o dospjelim, a nenaplaćenim potraživanjima po svim osnovama za koje vode evidenciju. Na temelju izrađenog izvješća poduzimaju se daljnje mjere u svrhu naplate potraživanja (slanje opomena, pokretanje postupaka prisilne naplate). Utvrđeno je da se u opomenama mora naznačiti rok za podmirenje duga od osam dana od dana primitka opomene. Osim navedenog, navedenom Uputom propisani su i uvjeti te način odgode i obročne otplate duga, kao i postupanje u vezi s prijavljivanjem potraživanja u postupcima predstečajnih nagodbi.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada propisano je da ponuditelj koji se prijavljuje na javni natječaj za zakup poslovnog prostora uplaćuje jamčevinu u trostrukom iznosu početne mjesečne zakupnine s PDV-om, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora. Ponuditelju koji ne bude izabran, uplaćena se jamčevina vraća po završetku postupka natječaja.

Tijekom obavljanja revizije provjereni su objavljeni natječaji kojima je Grad davao u zakup poslovne prostore. Utvrđeno je da je Grad u objavljenim natječajima, uz obvezu ugovaranja novčanih depozita, propisivao i dodatne instrumente osiguranja, odnosno obvezu dostave bjanko-zadužnice ovjerene i solemnizirane po javnom bilježniku, na iznos koji pokriva razliku između ukupne ugovorene zakupnine za cijelo razdoblje zakupa i uplaćene jamčevine. Međutim, u pojedinim natječajima nije bila propisana obveza dostave bjanko-zadužnice. Kako nije propisano prema kojim je kriterijima ponuditelj obvezan dostaviti bjanko-zadužnicu, potrebno je propisati jasne i ujednačene kriterije kojima bi se odredilo u kojim slučajevima postoji obveza dostave bjanko-zadužnice kao instrumenta osiguranja, kako bi se osigurala dosljedna primjena i jednako postupanje u provođenju natječajnog postupka.

Državni ured za reviziju preporučuje internim aktima Grada propisati kriterije za primjenu bjanko-zadužnice kao instrumenta osiguranja, radi postizanja dosljednog i jednakog postupanja u provedbi natječajnog postupka.

Grad je u 2023. i 2024., pri zaključivanju ugovora, ugovarao propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja. U poslovnim knjigama na koncu 2023. stanje obveza za novčane depozite za zakup poslovnih prostora iskazano je u iznosu od 1.353,77 eura, a na koncu 2024. u iznosu od 5.235,44 eura. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa. Za poslovne prostore kojima u ime Grada upravlja Društvo, evidentiranje novčanih depozita i instrumenata osiguranja plaćanja provodi se u poslovnim knjigama Društva.

Prema odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023., analitičke knjigovodstvene evidencije organizirane su kao analitička knjigovodstva.

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za proračun i financije. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, prodaja poslovnih prostora, refundacije režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om te potraživanja za obračunane kamate i troškove prisilne naplate. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj ugovorima o zakupu. Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnose se na ugovorenu zakupninu, a koncem 2023. iskazana su u iznosu od 42.427,47 eura i odnose se na dospjela potraživanja. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 40.549,14 eura, od čega se na dospjela potraživanja odnosi 40.035,09 eura, a na nedospjela potraživanja 514,05 eura.

Prihodi od prodaje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 9.861,21 euro i odnose se na prodaju jedne garaže i jednog zemljišta. U 2024. nije bilo prodaje poslovnih prostora. Koncem 2023. potraživanja za prihode od prodaje poslovnih prostora iskazana su u iznosu od 27.688,70 eura, a koncem 2024. u iznosu od 24.680,91 euro te se odnose na potraživanja za prodane poslovne prostore na obročnu otplatu i nedospjela su.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je, u skladu s Uputom za naplatu gradskih prihoda, poduzimao mjere naplate dospjelih potraživanja putem upućivanja opomena dužnicima. Ukupno je tijekom 2023. dužnicima upućeno šest opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 5.375,25 eura, po kojima je izvršena naplata. U 2024. nije bilo evidentiranih dugovanja te Grad nije poduzimao mjere naplate. S obzirom na to da su dužnici po zaprimanju opomena podmirili svoja dugovanja, Grad nije pokretao postupke prisilne naplate.

Prema odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godine dana i pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom.

Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, a iznad tri godine vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %. Bez obzira na provođenje ispravka vrijednosti potraživanja, proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati sve potrebne mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz nadležnosti i uplatu u proračun, odnosno financijski plan prema važećim propisima. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 10.772,42 eura, u koji je uključen i ispravak vrijednosti potraživanja za zakup poslovnih prostora.

Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za navedene prihode iskazan je smanjenjem u iznosu od 3.161,14 eura, zbog naplate potraživanja iz prethodnih godina. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenih zapisnika i izvješća o obavljenim popisima te zaključaka gradonačelnika o usvajanju izvješća o obavljenim popisima, otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. u iznosu od 1.790,00 eura i za 2024. u iznosu od 5.491,73 eura.

Otpis potraživanja za 2023. proveden je u poslovnim knjigama u 2024., a otpis potraživanja za 2024. proveden je u poslovnim knjigama u 2025., na temelju odluka Gradskog vijeća iz travnja 2024. i ožujka 2025. Potraživanja su otpisana zbog brisanja dužnika iz sudskog registra te zbog zastare potraživanja. Otpisana potraživanja odnose se na potraživanja iz prethodnih godina, a prije otpisa poduzimane su sve raspoložive mjere za naplatu prihoda.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 250.600,58 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2023. na temelju ispostavljenih računa u 2023. u iznosu od 247.477,49 eura ili 98,8 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 262.363,73 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. u iznosu od 258.334,05 eura ili 98,5 %. S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora. Na efikasnost naplate prihoda, osim sustavnog poduzimanja mjera za naplatu, utjecale su i procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, odnosno utvrđivanje ponuditelja čije se ponude neće razmatrati po provedenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora, ugovaranje novčanih depozita, ugovaranje uvjeta za otkaz ugovora zbog neredovitog plaćanja zakupnine i drugo.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, vođenje registra imovine za poslovne prostore te evidencije ugovora, dok Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, promet i mjesnu samoupravu obavlja poslove održavanja poslovnih prostora i ostalih objekata u vlasništvu Grada.

Unutar Upravnog odjela za proračun i financije navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela u skladu s Pravilnikom o unutarnjem redu.

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada te Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada Karlovca na korištenje udrugama, pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Uputom za naplatu gradskih prihoda utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik imenuje povjerenstvo koje raspisuje javne natječaje za zakup/korištenje poslovnih prostora, kao i povjerenstva za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama za obavljanje poslova koji se odnose na raspisivanje javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima te ostale administrativne poslove vezane za objavu javnog natječaja. Gradonačelnik zaključuje ugovore o zakupu/korištenju poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja, ugovore sa sadašnjim zakupnicima/korisnicima te ugovore koji se, u skladu s propisima i internim aktima, zaključuju bez provođenja javnih natječaja. Također, u skladu s odredbama Statuta Grada, odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Sustav kontrole pri donošenju rješenja odnosno odluka o raspolaganju poslovnim prostorima uspostavljen je i na način da je nadležni upravni odjel prije donošenja navedenih rješenja i odluka sastavljao prijedloge rješenja i odluka kojima je utvrđen pravni temelj za donošenje rješenja i odluka, razlozi upućivanja prijedloga rješenja, ocjena stanja i svrha koja se želi postići donošenjem rješenja i odluka i drugo.

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.

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

Načelo javnosti primjenjivao je na način da su internim aktima Grada 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 poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku.

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

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

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju, a prema godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. u svakoj je godini planirano provođenje po tri revizije. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KARLOVCU

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani su u registar imovine Grada, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, davanje poslovnih prostora u zakup i prodaja 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, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno da nisu utvrđeni poslovni prostori namijenjeni za davanje u zakup, pojedini interni akti nisu usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koji je stupio na snagu 31. listopada 2024. te nisu propisani kriteriji za primjenu bjanko-zadužnice kao instrumenta osiguranja, radi postizanja dosljednog i jednakog postupanja u provedbi natječajnog postupka.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Karlovcu **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 Donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup.

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1 Uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

3. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

3.1. Propisati u kojim slučajevima se ugovara bjanko-zadužnica kao instrument osiguranja, radi postizanja dosljednog i jednakog postupanja u provedbi natječajnog postupka.

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

OČITOVANJE GRADA KARLOVCA

Grad se očitovao na činjenice opisane u Nacrtu izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Karlovcu te prihvatio nalog i preporuke Državnog ureda za reviziju.

U vezi s preporukom da se donese odluka o namjeni pojedinih poslovnih prostora, odnosno da se utvrde poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup, Grad navodi da je ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su popisani i evidentirani poslovni prostori, provodi godišnji popis imovine i obveza kojim su popisani poslovni prostori te su poslovni prostori upisani u registar imovine Grada. Grad vodi sedam analitičkih knjigovodstvenih evidencija za poslovne prostore od čega se četiri odnose na zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija, zgrade kulturnih institucija, restorane, odmarališta i ostale ugostiteljske objekte te sportske dvorane i rekreacijske objekte kojima upravlja Grad, odnosno trgovačka društva u vlasništvu Grada ili druge pravne osobe koji je osnivač Grad, a tri analitičke evidencije odnose se na uredske objekte i ostale poslovne građevinske objekte te skladišta, garaže i slično kojima upravlja i raspolaže Grad. Grad prihvaća preporuku, kojom se preporučuje donošenje odluke o namjeni pojedinih poslovnih objekata te navodi da će nakon provođenja godišnjeg popisa imovine i obveza, u kojem su popisani poslovni prostori, posebnom odlukom utvrdit namjenu poslovnih prostora te će se, po potrebi, nakon provedenih promjena, ažurirati navedena odluka.

U vezi s nalogom da se uskladi Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora, Grad navodi da Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, u odnosu na jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, propisuje da se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave daje u zakup putem javnog natječaja te se uvjeti i postupak javnog natječaja određuju u skladu s odlukom gradskog ili općinskog vijeća. Nadalje, navodi da odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nisu propisana ograničenja trajanja ugovora o zakupu sklopljenog na temelju provedenog javnog natječaja niti su utvrđena druga ograničenja, već je propisano da uvjete i postupak provedbe javnog natječaja propiše gradsko, odnosno općinsko vijeće. Nadalje, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisuje, iznimno, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način, da jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnog 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 sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, u trajanju od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, pri čemu će se ponuditi iznos mjesečne zakupnine odrediti 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 u visini utvrđenoj postojećim ugovorom o zakupu. Slijedom navedenog, propisano ograničenje od deset godina izrijekom je navedeno samo za produljenje postojećih ugovora, ali nije izrijekom navedeno, odnosno nije propisano najdulje trajanje ugovora o zakupu temeljem provedenih javnih natječaja. Nadalje, Grad navodi kako je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada propisano da se, ukoliko je u poslovnom prostoru potrebno obaviti veće popravke, odnosno izvršiti znatna ulaganja kako bi se prostor priveo namjeni, poslovni prostor može dati u zakup na vrijeme do 15 godina.

Grad prihvaća nalog, u cilju poboljšanja normativnog uređenja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, kojim se predlaže uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

U vezi s preporukom da se propiše u kojim slučajevima se ugovara bjanko zadužnica kao instrument osiguranja, radi postizanja dosljednog i jednakog postupanja u provedbi natječajnog postupka, Grad navodi da je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada propisano da je ponuditelj koji se prijavljuje na javni natječaj za zakup poslovnog prostora dužan uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početne mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora. Nadalje, ponuditelju koji ne bude izabran, uplaćena se jamčevina vraća po završetku natječajnog postupka. Također, Grad je u objavljenim natječajima, uz obvezu ugovaranja novčanih depozita, propisivao i dodatne instrumente osiguranja, odnosno obvezu dostave bjanko zadužnice, ovjerene i solemnizirane kod javnog bilježnika. Grad prihvaća preporuku te će, nakon razmatranja, propisati kriterije za primjenu bjanko zadužnice kao instrumenta osiguranja, radi postizanja dosljednog i jednakog postupanja u provedbi natječajnog postupka.