REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

KLASA: 041-01/25-10/22
URBROJ: 613-19-26-9
Split, 19. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Kaštelima

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 9

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KAŠTELIMA 13
Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje 19

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 27

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 30

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KAŠTELIMA 32

OČITOVANJE GRADA KAŠTELA 34

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

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 Kaštelima.

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 16. lipnja 2025. do 16. 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 Kaštela (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	o Utvrđeni su poslovni prostori kojima se upravlja i raspolaže. o Poslovni prostori evidentirani su u poslovnim knjigama i utvrđena im je vrijednost. o Poslovni prostori upisani su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada. o Poslovni prostori koji su dobiveni na upravljanje i raspolaganje (tuđa imovina) evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama. o Obavljen je godišnji popis imovine i obveza te su popisom obuhvaćeni i poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom. o Propisani podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su i uneseni u Središnji registar državne imovine.
2.	Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	o Doneseni su strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. o Strateškim i/ili planskim dokumentima je utvrđeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima. o Donesen je akt/akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima (davanju poslovnih prostora u zakup, prodaji poslovnih prostora, davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i drugo).

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		o Donesenim aktom/aktima detaljno je utvrđen način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.
3.	Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima	o Ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem 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 Uspostavljeno je izvještavanje 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 uvjeti za sudjelovanje u natječaju i dokumentacija za dostavu 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 o otvaranja ponuda. o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. o Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. o Pri primopredaji poslovnih prostora danih u zakup sastavljeni su zapisnici o stanju poslovnoga prostora. o Poslovni prostori dodijeljeni su korisnicima za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro u skladu s propisima. o Za poslovne prostore koji se u skladu s propisima daju u zakup bez provođenja javnog natječaja zaključeni su ugovori o zakupu u skladu s propisima. o Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora. o Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu. o Za vrijeme trajanja zakupa održavanje poslovnoga prostora koje pada na teret zakupodavca obavljeno je 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 uvjeti koje kupac mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju i 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 sastavljeni zapisnici o otvaranju ponuda. o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. o Ugovori o prodaji poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. o Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen.

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini 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.	Neproizvedena dugotrajna imovina	18.737.223,70	23,4	23.260.772,55	25,4	124,1
2.	Proizvedena dugotrajna imovina	42.330.504,04	52,8	51.845.267,96	56,6	122,5
2.1.	Građevinski objekti	39.908.331,66	49,8	49.029.621,27	53,5	122,9
2.1.1.	Stambeni objekti	183.059,29	0,2	290.454,86	0,3	159,0
2.1.2.	Poslovni objekti	10.988.852,11	13,7	16.835.934,50	18,4	153,0
2.1.3.	Ceste, željeznice i ostali prometni objekti	14.221.640,79	17,8	16.366.722,85	17,9	115,0
2.1.4.	Ostali građevinski objekti	14.514.779,47	18,1	15.536.509,06	16,9	107,0
2.2.	Ostala proizvedena dugotrajna imovina	2.422.172,38	3,0	2.815.646,69	3,1	116,0
3.	Ostala nefinancijska imovina	19.041.183,72	23,8	16.505.546,03	18,0	86,7
	Ukupno	**80.108.911,46**	**100,0**	**91.611.586,54**	**100,0**	**114,4**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 39.908.331,66 eura ili 49,8 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 49.029.621,27 eura ili 53,5 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednosno najznačajniji objekti u 2023. odnose se na ostale građevinske objekte u iznosu od 14.514.779,47 eura, što čini 36,4 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. Vrijednost poslovnih objekata u 2023. iznosila je 10.988.852,11 eura, što čini 27,5 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti u 2024. odnose se na poslovne objekte u iznosu od 16.835.934,50 eura, što čini 34,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024. Vrijednost poslovnih prostora obuhvaćenih revizijom je koncem 2024. iznosila 17.041.125,00 eura, a odnosi se na poslovne prostore iskazane kao poslovni objekti te poslovne prostore iskazane u okviru ostalih građevinskih objekata. Povećanje vrijednosti u 2024. u odnosu na 2023. odnosi se na procijenjenu vrijednost novoevidentiranih 26 poslovnih prostora.

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 ustrojene su zasebne analitičke knjigovodstvene evidencije, od kojih se za poslovne objekte vode za uredske objekte, za zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (škole i vrtiće), zgrade kulturnih institucija (kazališta i muzeji), sportske dvorane i druge poslovne građevinske objekte. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji, datumu stavljanja u uporabu, vlasništvu, količini te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

Vrijednost ostale nefinancijske imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (urbanističke planove, studije i elaborate za pojedine projekte, računalne programe), na opremu, prijevozna sredstva te na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu).

Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u 2023. i 2024. na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	3	4
1.	Broj poslovnih prostora	45	71
2.	Površina poslovnih prostora u m^2	4 382,18	7 728,95
3.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	11.128.211,06	17.041.125,00

Uredski i drugi poslovni prostori Grada evidentirani su na propisanim računima Računskog plana građevinskih objekata koji se odnose na poslovne objekte i ostale građevinske objekte (poslovni prostori koji se nalaze u zaštićenim spomenicima kulture).

U odnosu na prethodnu godinu broj evidentiranih poslovnih prostora povećan je za 26 poslovnih prostora, a povećanje se odnosi na evidentiranje do tada neevidentirane imovine koja je od prije vlasništvo Grada i koristi se. Navedena imovina evidentirana je po zaključcima gradonačelnika o upisu nekretnina u knjigu osnovnih sredstava Grada donesenim prema internoj procjeni Povjerenstva za procjenu vrijednosti imovine. Povjerenstvo za procjenu vrijednosti imovine ima pet članova i redovito obavlja procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada Kaštela radi upisa u poslovne knjige Grada. Tako je u 2024. obavljena procjena 13. i 28. veljače, 13. svibnja, 8. i 25. srpnja, 23. listopada, 13. studenoga te 10. i 19. prosinca 2024.

Tijekom 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji uredskih poslovnih prostora prema obavljenim procjenama evidentiran je jedan prostor, u evidenciji zgrada znanstvenih i obrazovnih institucija evidentirana su četiri prostora (čestica zgrade i čestica zemljišta za dječji vrtić Trešnjica, dječji vrtić Smokvica, osnovna škola knez Mislav) te je u evidenciji ostalih poslovnih građevinskih objekata evidentirano šest prostora (Baletna škola, prostor ljekarne Splitsko-dalmatinske županije, planinarski dom Malačka, stara ambulanta, zgrada sportskog kluba, prostor u prizemlju lovačkog doma). U evidenciji ostalih građevinskih objekata evidentirano je 15 prostora koji se odnose na Bratsku uljaru, Bratsku kuću, prizemlje i prvi kat stare škole u Kaštel Kambelovcu, prostor veslačkog kluba, zgradu Kaštilac, Opatičku kuću, Gradsku kavanu, česticu zgrade u Kaštel Starom, dio zgrade u Kaštel Starom, staru kuću u Kaštel Sućurcu, zgradu mjesnog odbora, prizemlje stare škole u Kaštel Sućurcu i tri čestice zgrade na predjelu Gojača u Kaštel Sućurcu.

Popisom imovine i obveza na koncu 2024. obuhvaćeni su i poslovni prostori te podaci o poslovnim prostorima u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji odgovaraju njihovom stvarnom stanju.

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

Prema odredbama članka 4., stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave podataka u Središnji registar državne imovine dužni su voditi svoju evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju, raspolažu ili im je dana na korištenje, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine i dostaviti i unijeti podatke o pojavnim oblicima državne imovine kojom upravljaju ili raspolažu u Središnji registar, uz naznaku isprave na temelju koje je upis, promjena ili brisanje izvršeno u postupku propisanom Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom.

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

Grad vodi registar imovine, a podatke u registru imovine vodi i ažurira upravni odjel nadležan za imovinskopravne poslove. Grad je u 2021. imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te se putem novog programskog rješenja (pip-GIS programski modul) unose podaci o nekretninama u vlasništvu Grada 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 Strategije.

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

Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom, uključujući i poslovne prostore, uređuje se donošenjem strategije, kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom, koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te drugih akata. Grad je u prosincu 2024. donio Strategiju upravljanja imovinom Grada Kaštela za razdoblje 2023. – 2032. te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Kaštela za 2023. i 2024.

Strategijom upravljanja imovinom Grada Kaštela za razdoblje 2023. – 2032. utvrđeni su dugoročni ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada, a time i osiguravanje ekonomskog, svrhovitog i transparentnog upravljanja imovinom Grada Kaštela, koji se odnose na vođenje i unaprjeđivanje sveobuhvatne evidencije svih pojavnih oblika imovine kojom Grad upravlja, dovođenje nekretnina u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti te na normativno uređenje upravljanja i raspolaganja svim pojavnim oblicima nekretnina. Strategijom je određeno donošenje godišnjih planova upravljanja imovinom s analizom stanja i planiranim aktivnostima u upravljanju pojedinim oblicima gradske imovine. Godišnjim planovima za upravljanje i raspolaganje imovinom Grada za 2023. i 2024. utvrđeni su godišnji ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom Grada (vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima, poslovnim prostorima, stambenim objektima, zemljištem, komunalnom infrastrukturom) te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva. Navedenim planovima je određeno da je za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Grada potrebno aktivno pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu te kontinuirano raspisivati natječaje za davanje u zakup praznih prostora, uz posebnu pažnju da se racionalno koriste svi gradski prostori.

Temeljni propis koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17 – ispravak i 52/25). Prema odredbama članka 391. navedenog Zakona, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Navedene odredbe ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22), Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21) i drugim propisima.

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

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

Gradsko vijeće donijelo je u lipnju 2020. Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora te izmjene i dopune Odluke u studenome 2020., srpnju 2021. te veljači 2022. Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, prava i obveze zakupodavca i zakupnika te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu grada sadašnjem zakupniku.

Prema navedenoj Odluci, poslovni prostori daju se u zakup javnim natječajem, u skladu s kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima koje utvrđuje gradonačelnik. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se bez javnog natječaja u slučaju kad ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe u njihovom vlasništvu te u slučaju kada se sa sadašnjim zakupnikom, koji je podmirio sve dospjele obveze prema Gradu i državnom proračunu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok od pet godina, u skladu s uvjetima propisanim navedenom Odlukom. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup donosi gradonačelnik, a natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u dnevnom ili tjednom tisku. Postupke javnog natječaja provodi i odluke o najpovoljnijoj ponudi donosi peteročlano Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja, koje osniva gradonačelnik i o čijem se radu vode zapisnici. Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine. Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu, a ugovor se ne može zaključiti s osobom koja ima nepodmirenu dospjelu obvezu prema Gradu ili državnom proračunu. Zakupnici snose troškove tekućeg održavanja prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te ne smiju bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka ugovorenog roka zakupa ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, ne koristi poslovni prostor u skladu s ugovorom ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodati sadašnjim zakupnicima koji uredno ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Grada na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada će se objaviti popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, kao i odluka nadležnog tijela Grada kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Kaštela iz prosinca 2016. i lipnja 2019., uređeni su uvjeti, način i postupak raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada, a posebice: otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje javnog natječaja te zasnivanje drugih prava na nekretninama. Prema navedenoj Odluci, Gradsko vijeće odnosno gradonačelnik nekretninu u vlasništvu Grada mogu otuđiti ili na drugi način s njom raspolagati samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili odlukom nije drugačije određeno. U slučajevima da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio gradonačelnik, a po javnom natječaju se postigne cijena nekretnine koja prelazi iznos do kojeg može raspolagati gradonačelnik, odluku o prodaji nekretnine donosi Gradsko vijeće. Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama Grada, a u dnevnom tisku se objavljuje obavijest o raspisivanju javnog natječaja. Prije donošenja odluke o raspolaganju nekretninama početna cijena nekretnine utvrđuje se na temelju Procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja.

Gradsko vijeće donijelo je u srpnju 2021. Odluku o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje te izmjene i dopune Odluke u listopadu 2021. i lipnju 2023., kojom su utvrđeni uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu prostora u vlasništvu Grada i prostora kojima Grad upravlja (gradski prostori) na privremeno korištenje udrugama, zakladama, fondacijama, ustanovama, vjerskim zajednicama, umjetničkim organizacijama, političkim strankama i nezavisnim listama za njihovu djelatnosti i rad odnosno za provođenje programa, projekata i aktivnosti od interesa za opće dobro. Odlukom je propisano da se poslovni prostori dodjeljuju prema redoslijedu udruga na Listi prvenstva koja se utvrđuje na temelju provedenog javnog natječaja. Iznimno, prostor se može dodijeliti izravno, bez javnog natječaja kada nepredviđeni događaji obvezuju Grad da žurno djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak i problem je moguće riješiti samo izravnom dodjelom gradskog prostora, kada se gradski prostor dodjeljuje ustanovama čiji je osnivač Grad Kaštela, Splitsko-dalmatinska županija ili Republika Hrvatska, kada se dodjeljuje udrugama koje se bave pitanjima socijalne skrbi, pitanjima posebnih potreba za Grad te udrugama kojima su zakonskim propisima dodijeljene javne ovlasti (npr. Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i druge udruge). Prostori se, sukladno mogućnostima, daju na korištenje bez objavljivanja javnog natječaja političkim strankama i članovima izabranim s liste grupe građana koje su zastupljene u Gradskom vijeću Grada Kaštela, kao i ostalim registriranim političkim strankama u Gradu. Isto tako, prostori se daju na korištenje bez objavljivanja javnog natječaja i bez naknade ustanovama čiji je osnivač Grad Kaštela, Splitsko-dalmatinska županija ili Republika Hrvatska.

Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju i objavi javnog natječaja za dodjelu gradskih prostora na korištenje, a natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u javnim glasilima. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje, koje osniva gradonačelnik. Po provedenom postupku, povjerenstvo utvrđuje prijedlog konačne Liste prvenstva, a Konačnu listu prvenstva utvrđuje gradonačelnik.

Na temelju Konačne liste prvenstva, prema utvrđenom redoslijedu udruga, Povjerenstvo predlaže gradonačelniku donošenje odluke o dodjeli prostora na korištenje i zaključivanju ugovora. Ugovori o korištenju gradskog prostora zaključuju se na rok od najviše pet godina, a naknada za korištenje prostora političkim strankama određuje se u iznosu od 8,00 kn/m^2 (protuvrijednost 1,06 eura) i udrugama u iznosu od 2,00 kn/m^2 (protuvrijednost 0,27 eura). Istekom roka od pet godina korisniku koji i dalje ima potrebu za njegovim korištenjem, prostor se odlukom gradonačelnika, na prijedlog Povjerenstva, može ponovno dodijeliti na rok od daljnjih pet godina bez provođenja javnog natječaja, pod uvjetom da je dodijeljeni prostor koristio za ugovorenu namjenu i uredno izvršavao ugovorne obveze.

Navedeni interni akti usklađeni su 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., osim Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u dijelu koji se odnosi na zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora sa sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnog natječaja i zabranu zakupniku davanja poslovnog prostora u podzakup.

Odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da, iznimno od odredbe da se poslovni prostori daju u zakup javnim natječajem, zakupodavac može zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i obavlja dopuštenu djelatnost, najkasnije 60 dana prije isteka roka na kojim je ugovor sklopljen kao i zakupniku kojemu je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i obavlja dopuštenu djelatnost te protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje 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 grada 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 odnosno prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem odnosno prijašnjem ugovoru o zakupu. Nadalje je propisano da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svom sadržaju odgovara podzakupu.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KAŠTELIMA

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 Splitsko-dalmatinske županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) i Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24) Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u treću četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Obuhvaća sedam naselja (Kaštel Sućurac, Kaštel Gomilica, Kaštel Kambelovac, Kaštel Lukšić, Kaštel Stari, Kaštel Novi i Kaštel Štafilić) s ukupno 37 794 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.) i ima status velikog grada. Sjedište Grada je Ulica braće Radić 1, Kaštel Sućurac.

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 šest upravnih odjela i Služba za unutarnju reviziju. Grad je koncem 2024. imao 179 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu, Upravnog odjela za gospodarski razvoj i fondove Europske unije te Upravnog odjela za financije, javnu nabavu i naplatu prihoda.

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 te odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina Grada i drugom raspolaganju imovinom, čija pojedinačna vrijednosti 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, a najviše do 132.722,81 euro. 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) te mu 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 31.268.056,77 eura, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 27.612.761,23 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 3.655.295,54 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 35.211.318,33 eura, a ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 33.552.682,07 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 1.658.636,26 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	235.485,00	189.464,38	80,4	93,2	200.000,00	160.713,62	80,4	85,9
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	13.803,06	13.803,06	100,0	6,8	26.434,85	26.434,85	100,0	14,1
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Prihodi od jamčevina	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno prihodi	**249.288,06**	**203.267,44**	**81,5**	**100,0**	**226.434,85**	**187.148,47**	**82,7**	**100,0**
	Rashodi								
8.	Rashodi za energiju	2.591,46	2.591,46	100,0	18,8	4.073,45	4.073,45	100,0	15,4
10.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	-	-	-		-	-	-	-
11.	Rashodi za komunalne usluge	1.013,60	1.013,60	100,0	7,3	1.911,50	1.911,50	100,0	7,2
12.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	-	-	-		-	-	-	-
13.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	-	-	-		-	-	-	-
14.	Drugi rashodi (upravljanje zgradom IT poslovni centar)	10.198,00	10.198,00	100,0	73,9	20.449,90	20.449,90	100,0	77,4
15.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	-	-	-		-	-	-	-
16.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	-	-	-		-	-	-	-
17.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	-	-	-		-	-	-	-
	Ukupno rashodi	**13.803,06**	**13.803,06**	**100,0**	**100,0**	**26.434,85**	**26.434,85**	**100,0**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	**235.485,00**	**189.464,38**	**-**	**-**	**200.000,00**	**160.713,62**	**-**	**-**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. i 2024. u iznosu od 390.415,91 euro, a rashodi u iznosu od 40.237,91 euro, što je 350.178,00 eura ili 89,7 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Najznačajniji prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnose se na prihode od zakupa i korištenja poslovnoga prostora te čine 93,2 % ukupnih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023., odnosno 85,9 % ukupnih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2024. Drugi prihodi odnose se na refundacije (povrata) režijskih troškova zakupnika. Grad tijekom 2023. i 2024. nije prodavao poslovne prostore. Osim izravnih prihoda, davanjem poslovnih prostora u zakup ili na korištenje pravnim i fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti i aktivnosti od interesa za opće dobro ostvaruju se i neizravni prihodi u gradski proračun (prihodi od poreza na dohodak zaposlenika koji rade u poslovnim prostorima danim u zakup ili na korištenje i drugi prihodi), potiče se razvoj gospodarstva i povećanje zaposlenosti te se osigurava zadovoljavanje javnih potreba stanovništva na području Grada, čime se ostvaruju strateški ciljevi upravljanja poslovnim prostorima utvrđeni razvojnim strateškim dokumentima Grada.

Najznačajniji rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima odnose se na rashode za čuvanje objekta, održavanje dizala, električnu energiju te za sredstva zajedničke pričuve koja se uplaćuju upraviteljima zgrada u kojima se nalaze poslovni prostori, koje plaća Grad, a zakupnici ih refundiraju u skladu sa zaključenim ugovorima o utvrđivanju obračuna i plaćanja zajedničkih materijalnih troškova. Navedenim ugovorima je utvrđeno da će se zajednički materijalni troškovi obračunavati tromjesečno i naknaditi razmjerno broju djelatnika svih korisnika pojedine zgrade, a uplatit će se do 15. tekućeg mjeseca za prethodna tri mjeseca prema ispostavljenom računu odnosno obračunu i preslikama računa uz zahtjev za doznaku sredstava. Grad tijekom 2023. i 2024. nije kupovao poslovne prostore.

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	**Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe**	**15**	**891,37**	**15**	**891,37**
2.	**Poslovni prostori dani u zakup/korištenje**	**51**	**6 091,81**	**55**	**6 755,58**
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup/korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	5	1 624,56	5	1 624,56
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup/korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	7	553,26	8	1 000,29
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup/korištenje udrugama	27	2 548,21	29	2 721,21
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup/korištenje političkim strankama	2	110,3	2	110,3
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup/korištenje drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	10	1 255,48	11	1 299,22
3.	**Poslovni prostori izvan uporabe**	**5**	**745,77**	**1**	**82,00**
3.1.	Prazni poslovni prostori (nisu dani u zakup/korištenje)	5	745,77	1	82,00
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	-	-	-	-
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**71**	**7 728,95**	**71**	**7 728,95**

Od ukupno 71 evidentiranog poslovnog prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao koncem 2024., njih 15 ili 21,1 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 55 poslovnih prostora ili 77,5 % je dano u zakup ili na korištenje, a jedan poslovni prostor ili 1,4 % je izvan upotrebe.

Od 55 poslovnih prostora 13 poslovnih prostora dano je u zakup, a 42 na korištenje. Poslovni prostori se daju u zakup na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, a na korištenje na temelju Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. bilo je deset poslovnih prostora koji su dani na korištenje bez plaćanja zakupnine odnosno naknade prema Odluci o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje. Odredbama članka 5. navedene Odluke propisano je da se prostori, sukladno mogućnostima, daju na korištenje bez objavljivanja javnog natječaja i bez naknade, ustanovama čiji je osnivač Grad, Splitsko-dalmatinska županija ili Republika Hrvatska te su zaključeni ugovori o korištenju prostora (s trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, Turističkom zajednicom Grada Kaštela, dobrovoljnim vatrogasnim društvom, Vatrogasnim centrom Sv. Florijan, Državnim inspektoratom, Hrvatskom gorskom službom spašavanja, Hrvatskim Crvenim križem) najdulje do 2033.

Zakup ili korištenje poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu ili korištenju koji sadrži podatke o zakupodavcu i zakupniku ili korisniku, poslovnom prostoru koji se daje u zakup ili na korištenje, namjeni za koju će se prostor koristiti, vremenu zakupa ili korištenja, visini i načinu plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje te pravima i obvezama zakupodavca i zakupnika ili korisnika u pogledu raspolaganja poslovnim prostorom. Gradonačelnik je u lipnju 2023. donio Proceduru stvaranja ugovornih obveza prema kojoj se svi zaključeni ugovori, među kojima i ugovori o zakupu poslovnih prostora, moraju unijeti u Modul ugovora u programu za uredsko poslovanje. Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora odnosno Registar ugovora. Evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora vodi službenik zadužen za provođenje postupka davanja u zakup poslovnih prostora u Excel tablici. Registar ugovora o zakupu poslovnih prostora sadrži podatke o nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje, adresi poslovnog prostora, katastarskoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se nalazi poslovni prostor, površini poslovnog prostora, ugovorenoj visini naknade, rok do kojega traje ugovor, podatke o datumu provedenog natječaja te ako nije proveden natječaj, podatke na temelju čega je zaključen ugovor i drugo.

O obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih i godišnjih izvješća o radu koja sadrže podatke o poslovima i zadacima iz djelokruga gradonačelnika po područjima djelatnosti odnosno nadležnosti rada upravnih tijela Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup i na korištenje, nije prodavao ni kupovao poslovne prostore te nije stjecao i davao poslovne prostore na temelju ugovora o zamjeni nekretnina niti je stjecao poslovne prostore na temelju ugovora o darovanju i nasljeđivanjem kao ošasne imovine.

Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje

Prihodi od zakupa ili korištenja poslovnih prostora ostvareni u 2023. u iznosu od 189.464,38 eura i u 2024. u iznosu od 160.713,62 eura ostvareni su na temelju ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio pet ugovora o korištenju poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je tri ugovora o zakupu i četiri ugovora o korištenju poslovnih prostora. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada za korištenje, bez PDV-a, po ugovorima zaključenima u 2023. iznosi 22,03 eura, dok po ugovorima zaključenima u 2024. iznosi 1.360,17 eura.

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

Tablica broj 6

Podaci o zaključenim ugovorima o zakupu/korištenju poslovnoga prostora u 2023. i 2024.

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	-	-	-	1	43,77	197,40
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	5	204,80	22,03	6	843,80	1.162,78
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima /korisnicima	2	132,80	16,19	3	223,80	1.116,86
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	3	72,0	5,84	3	620,00	45,92
	Ukupno (1 + 2)	**5**	**204,80**	**22,03**	**7**	**887,57**	**1.360,18**

Ugovori o zakupu ili korištenju pet poslovnih prostora, ukupne površine 204,80 m², zaključeni su bez provođenja javnih natječaja u 2023. Od ukupno sedam ugovora o zakupu ili korištenju poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup ili korištenje poslovnoga prostora, ukupne površine 887,57 m², jedan ugovor ili 14,3 % ugovora je zaključeno putem provedenog javnog natječaja, a šest ugovora ili 85,7 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Grad je u studenome 2023. objavio natječaj za zakup jednog poslovnog prostora te u rujnu 2024. natječaj za dodjelu jednog gradskog prostora na korištenje. Na temelju provedenih natječaja zaključen je jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora u siječnju 2024. i jedan ugovor o korištenju prostora u lipnju 2025.

Grad je u 2023. i 2024. zaključio dva ugovora o zakupu i tri ugovora o korištenju poslovnih prostora sa sadašnjim zakupnicima ili sadašnjim korisnicima, bez provedbe javnog natječaja, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje, prema kojima se sa sadašnjim zakupnicima ili korisnicima poslovnih prostora koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu i korištenju i istječu im ugovori, zaključuje novi ugovor o zakupu i korištenju poslovnih prostora na rok od pet godina pod uvjetima propisanim navedenim Odlukama.

Grad je u 2023. i 2024. izravnim ugovaranjem zaključio šest ugovora o korištenju gradskih prostora s udrugama u skladu s odredbama Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje, prema kojima se poslovni prostor može dodijeliti izravnim ugovaranjem udrugama koje se bave pitanjima socijalne skrbi, posebnih potreba za Grad i slično te kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonskim propisima dodijeljene određene javne ovlasti (npr. Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i slično).

Prema obrazloženju Grada, u 2023. na zahtjev zakupnika je raskinut jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora površine 82,0 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 689,20 eura. Tijekom 2024. nije bilo raskida ugovora o zakupu ili korištenju poslovnog prostora, kao ni radova na održavanju poslovnih prostora koji bi padali na teret zakupodavca za vrijeme trajanja zakupa. Tijekom 2023. i 2024. dva zakupnika i jedan korisnik poslovnog prostora tražili su pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preuređenje poslovnih prostora radi zaštite krovne površine od prokišnjavanja i prodora vode te zaštite i poboljšanja toplinske izolacije vanjskih zidova, ugradnju i stavljanje u funkciju sanitarnog čvora, pločica i keramike, ugradnju novih elektroinstalacija, novih vodovodnih instalacija te sustava kanalizacije, ugradnju prozora, uređenje prostora za čuvanje dokumenata i ugradnju videonadzora.

Prema obrazloženju Grada, kontinuirano se provode postupci radi upisa vlasništva na imovini Grada i poduzimaju se radnje za stavljanje u funkciju prostora u vlasništvu Grada te je u razdoblju od 2019. do 2022. obnovljena vila Nika u Kaštel Starom, od 2022. do 2024. obnovljen je Kulturni centar u Kaštel Lukšiću, od 2023. do 2024. dograđen je dječji vrtić Trešnjica u Kaštel Lukšiću te je od 2024. do 2025. rekonstruiran dječji vrtić Višnjica u Radunu, Kaštel Stari. Osim navedenog, u tijeku su radovi na rekonstrukciji dvorca Rušinac u Kaštel Lukšiću, obnovi kule Cambi u Kaštel Kambelovcu i rekonstrukciji kina Sv. Juraj u Kaštel Sućurcu.

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Kaštela iz lipnja 2020. te izmjenama i dopunama Odluke iz studenoga 2020., srpnja 2021. i veljače 2022. određeni su uvjeti, postupci i kriteriji davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja. Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i početna zakupnina. Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene Odlukom. Odlukom je određeno da početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnoga prostora, koeficijenta djelatnosti, koeficijenta pogodnosti i vrijednosti koeficijenta. Korisna površina je površina koja se dobije izmjerom površine između zidova prostorija, koeficijenti djelatnosti su utvrđeni u rasponu od 0,5 do 8,0 ovisno o vrsti poslovne djelatnosti koja se u prostoru obavlja, a koeficijent pogodnosti, koji može iznositi najmanje 1,0 do najviše 2,0, određuje gradonačelnik pojedinačno za svaku lokaciju i djelatnost. Gradonačelnik je u listopadu 2021. donio zaključak o određivanju koeficijenta pogodnosti po lokacijama i djelatnostima u rasponu od 1,0 do 1,3 ovisno o djelatnosti. Odlukom je vrijednost koeficijenta za izračun početnog iznosa mjesečne zakupnine utvrđena u iznosu od 10,00 kn odnosno 1,33 eura. Gradonačelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

Kada se na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi nijedan natjecatelj, gradonačelnik može za sljedeće natječaje umanjivati visinu početne zakupnine te može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za Grad. Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje su nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi Grada, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

Grad Kaštela je u studenome 2023. raspisao natječaj za zakup jednog poslovnog prostora površine 43,77 m² u kojem je, u skladu s Odlukom, utvrđena početna mjesečna zakupnina u iznosu od 3,98 eura po m² za obavljanje uslužne djelatnosti. Na natječaj je pristigla jedna ponuda s ponuđenom cijenom višom od početne zakupnine, u iznosu od 4,51 euro po m². Na temelju provedenog javnog natječaja u 2023. i odluke Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, Grad je s odabranim ponuditeljem u siječnju 2024. zaključio ugovor o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenom najpovoljnijom ponudom, odnosno odlukom Povjerenstva o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini poslovnoga prostora po djelatnostima koje se u njima mogu obavljati na javnim natječajima provedenim u 2023. i 2024.

Tablica broj 7

Početne visine mjesečne zakupnine
poslovnih prostora po djelatnostima koje se u njima
mogu obavljati na javnim natječajima provedenim u 2023. i 2024.

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora
	1	2
1.	Kladionice i igre na sreću	10,62
2.	Bankarska ili druga financijska djelatnost, uredska, agencijska	6,64
3.	Ugostiteljska i trgovačka djelatnost	5,31
4.	Proizvodna djelatnost i uslužna djelatnost	3,98
5.	Djelatnost od posebnog značaja za Grad (školstvo, predškolstvo, radiotelevizijske postaje, platni promet, zdravstvo, humanitarne udruge)	2,65
6.	Djelatnosti koje obavljaju pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada	0,66

Grad je u studenome 2023. objavio natječaj za zakup jednog poslovnog prostora te u rujnu 2024. jedan natječaj za dodjelu gradskog prostora na korištenje. Na temelju provedenih natječaja u 2024. zaključen je ugovor o zakupu poslovnoga prostora i u 2025. ugovor o korištenju prostora.

Na temelju provedenog javnog natječaja u 2023. Grad je s odabranim ponuditeljem u siječnju 2024. zaključio ugovor o zakupu poslovnoga prostora. Nakon zaključenja ugovora o zakupu, obavljena je primopredaja poslovnih prostora.

Ugovoreno je da se prostori daju u zakup u zatečenom stanju, a troškove tekućeg održavanja, režijske troškove (struja, voda i drugo), troškove komunalne naknade, kao i sve druge obveze s osnove javnih davanja snose zakupnici.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i odluke gradonačelnika o raspisivanju natječaja, javni natječaj provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore, koje imenuje gradonačelnik na vrijeme od četiri godine. Natječaj (tekst natječaja) je objavljen na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijest o raspisivanju natječaja objavljena je u dnevnom tisku. Nakon otvaranja ponuda po objavljenom javnom natječaju za zakup poslovnih prostora u 2023. sastavljen je zapisnik s javnog otvaranja ponuda koji su potpisali članovi Povjerenstva. Nakon sastavljanja zapisnika Povjerenstvo donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja s prijedlogom za zaključivanje ugovora o zakupu poslovnih prostora s najpovoljnijim ponuditeljem koji se dostavlja gradonačelniku. Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

Grad je u rujnu 2024. objavio javni natječaj za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za poslovni prostor u Kaštel Sućurcu katastarska čestica 7553 k. o. Kaštel Sućurac ukupne površine 261,05 m² na vrijeme od pet godina i s mjesečnom naknadom u iznosu od 0,26 eura/m² (2,00 kn). Na temelju provedenog javnog natječaja Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje je u studenome 2024. utvrdilo Konačnu listu prvenstva za dodjelu gradskog prostora na korištenje te uputilo gradonačelniku Prijedlog odluke o dodjeli prostora na korištenje u veljači 2025. Gradonačelnik je donio odluku o dodjeli prostora na korištenje te je s korisnikom u lipnju 2025. zaključio ugovor o korištenju prostora površine 261,05 m² uz naknadu od 0,26 eura/m² odnosno 67,87 eura mjesečno. Visina mjesečne naknade za korištenje prostora ugovorena je u skladu s Odlukom o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje Grada.

Natječaj za dodjelu gradskog prostora na korištenje udrugama objavljen je na temelju Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje iz srpnja 2021. te izmjena Odluke iz listopada 2021. i lipnja 2023., kojom su utvrđeni uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu prostora u vlasništvu Grada i prostora kojima Grad upravlja (gradski prostori) na privremeno korištenje udrugama, zakladama, fondacijama, ustanovama, vjerskim zajednicama, umjetničkim organizacijama, političkim strankama i nezavisnim listama za njihovu djelatnosti i rad odnosno za provođenje programa, projekata i aktivnosti od interesa za opće dobro. Odlukom je uređeno raspisivanje i uvjeti javnog natječaja, kriteriji i mjerila za bodovanje pristiglih prijava na javni natječaj te zaključivanje ugovora o korištenju. Također, Odlukom je određeno da se gradski prostori dodjeljuju na korištenje javnim natječajem.

Iznimno se gradski prostor može dodijeliti izravno kada nepredviđeni događaji obvezuju Grad da žurno djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak i problem je moguće riješiti samo izravnom dodjelom gradskog prostora, kada se gradski prostor dodjeljuje ustanovama čiji je osnivač Grad Kaštela, Splitsko-dalmatinska županija ili Republika Hrvatska, kada se gradski prostor dodjeljuje udrugama koje se bave pitanjima socijalne skrbi, pitanjima posebnih potreba za Grad i slično te kada se gradski prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonskim propisima dodijeljene određene javne ovlasti (npr. Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i slično).

Prostori se, sukladno mogućnostima, daju na korištenje bez objavljivanja javnog natječaja političkim strankama i članovima izabranim s liste grupe građana koje su zastupljene u Gradskom vijeću Grada Kaštela, kao i ostalim registriranim političkim strankama u Gradu. Isto tako, prostori se, sukladno mogućnostima, daju na korištenje bez objavljivanja javnog natječaja i bez naknade ustanovama čiji je osnivač Grad Kaštela, Splitsko-dalmatinska županija ili Republika Hrvatska. Naknada za korištenje prostora političkim strankama određuje se u iznosu od 8,00 kn/m² i udrugama u iznosu od 2,00 kn/m².

Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju i objavi javnog natječaja za dodjelu gradskih prostora na korištenje. Javni natječaj objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u javnim glasilima. Postupak javnog natječaja provodi tročlano Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje, koje osniva i imenuje gradonačelnik. Povjerenstvo razmatra i boduje prijave u skladu s kriterijima i mjerilima za bodovanje, sastavlja Prijedlog liste prvenstva za dodjelu pojedinog gradskog prostora te Prijedlog konačne liste prvenstva za dodjelu pojedinog gradskog prostora, predlaže gradonačelniku zaključak o dodjeli prostora na korištenje i predlaže zaključivanje ugovora o korištenju gradskog prostora. Prijedlog liste prvenstva za dodjelu pojedinog gradskog prostora objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada. Konačnu listu prvenstva, na prijedlog Povjerenstva, utvrđuje gradonačelnik i ona se objavljuje na mrežnim stranicama Grada. Povjerenstvo na temelju Konačne liste prvenstva predlaže gradonačelniku donošenje odluke o dodjeli prostora na korištenje, a gradonačelnik donosi odluku o dodjeli prostora na korištenje te zaključuje ugovor o korištenju gradskog prostora. Natjecatelj koji je skupio najviše bodova dužan je u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o dodjeli prostora na korištenje zaključiti ugovor o korištenju. U protivnom će se smatrati da je odustao od zaključivanja ugovora te će se ugovor zaključiti sa sljedećim natjecateljem s Konačne liste prvenstva.

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup/korištenje poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup/korištenje poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	15. studenoga 2023.	1	43,77	174,25	1	43,77	174,25	197,40	4,51	113,3
2.	11. rujna 2024.	1	261,05	67,87	1	261,05	67,87	67,87	0,26	100,0
	Ukupno	**2**	**304,82**	**242,12**	**2**	**304,82**	**242,12**	**265,27**	**0,87**	**109,6**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup i korištenje ukupno dva poslovna prostora ukupne površine 304,82 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 242,12 eura.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za dva poslovna prostora ukupne površine 304,82 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 265,27 eura, što prosječno iznosi 0,87 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 242,12 eura, što prosječno iznosi 0,79 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 9,6 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

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

Grad je bez provođenja javnog natječaja u 2023. i 2024. zaključio dva ugovora o zakupu i devet ugovora o korištenju poslovnih prostora na temelju odredaba Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora iz lipnja 2020., studenoga 2020., srpnja 2021. te veljače 2022. i Odluke o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje iz srpnja 2021., listopada 2021. i lipnja 2023., prema kojima se sa sadašnjim zakupnikom odnosno korisnikom, koji je podmirio sve dospjele obveze prema Gradu i državnom proračunu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok od pet godina, odnosno prema kojima se poslovni prostor može dodijeliti izravno, bez javnog natječaja, udrugama koje se bave pitanjima socijalne skrbi, posebnih potreba za Grad i udrugama kojima su zakonskim propisima dodijeljene javne ovlasti.

Sa sadašnjim zakupnicima ili korisnicima zaključena su dva nova ugovora o zakupu i tri ugovora o korištenju poslovnih prostora na rok od pet godina u skladu s uvjetima iz prethodnog ugovora i navedenim gradskim odlukama. Prije zaključivanja novih ugovora utvrđeno je da su poslovni prostori korišteni u skladu s prethodnim ugovorom te da zakupnici nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu ili državnom proračunu. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio zakupniku najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te zaključka gradonačelnika o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom. U pisanim ponudama za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio zakupnicima utvrđeno je da su prijašnji ugovori o zakupu zaključeni na temelju provedenih javnih natječaja te da zakupnici u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju zaključka gradonačelnika, a zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

Izravnim ugovaranjem zaključeno je šest ugovora o korištenju poslovnih prostora, i to s Turističkom zajednicom Grada Kaštela, Vatrogasnim centrom Sveti Florijan, dvije udruge i dobrovoljnim vatrogasnim društvom Gomilica. Prostori su dani na korištenje odlukama gradonačelnika te su s korisnicima zaključeni ugovori o korištenju, i to udrugama na rok od jedne godine uz mjesečnu naknadu za korištenje u iznosu od 0,26 eura/m² bez PDV-a, Turističkom zajednicom Grada Kaštela ugovorom iz 2023. na rok od 1. lipnja 2023. do 31. prosinca 2023. i ugovorom iz 2024. na rok od 1. svibnja 2024. do 31. listopada 2024.

S Vatrogasnim centrom Sveti Florijan i dobrovoljnim vatrogasnim društvom Gomilica zaključeni su ugovori o korištenju na rok od deset godina bez naknade. Ugovoreno je da troškove tekućeg održavanja, režijske troškove, troškove komunalne naknade, kao i sve druge obveze s osnove javnih davanja snose korisnici.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

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

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, 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 poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako Grad zbog razloga za koji nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik, ako i poslije pisane opomene zakupnik u roku od 30 dana od priopćenja opomene ne plati dospjele troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine, ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti i ruševnosti mora ukloniti, ako nadležno tijelo Grada donese odluku kojom se ugovornom prostoru prenamjenjuje djelatnost, ako je zakupnik poslovni prostor dao u podzakup, ako nadležno tijelo Grada donese odluku o povećanju početnog iznosa zakupnine, a zakupnik to povećanje odbije prihvatiti te ako zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnoga prostora i drugo.

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 je u 2023. raskinut jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora površine 82,0 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 689,20 eura. U 2024. nije bilo raskida ugovora o zakupu poslovnih prostora.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Grad je tijekom 2023. i 2024. prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvarivao naplatom zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora na temelju ugovora o zakupu i korištenju, prema kojima su zakupnici odnosno korisnici dužni zakupodavcu mjesečno plaćati iznos zakupnine odnosno naknade za korištenje, obračunane umnoškom ugovorene cijene po m² i površine poslovnog prostora, uvećane za PDV.

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

Mjere i postupci naplate potraživanja za prihode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (sudske tužbe, ovrhe na novčanim sredstvima, nekretninama, pokretninama i drugom imovinom, naplata potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak, odgoda plaćanja i obročna otplata duga, prodaja potraživanja i druge mjere) propisani su Općim poreznim zakonom (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), Stečajnim zakonom (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24) 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) koji bi mogli pridonijeti učinkovitoj naplati, a naplata se može dodatno osigurati i ugovaranjem i pribavljanjem instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica, zadužnica, jamstava i drugih instrumenata).

Grad je u prosincu 2016. donio Proceduru obračuna i naplate potraživanja te u prosincu 2021. Proces naplate prihoda. Procedurom obračuna i naplate potraživanja utvrđene su procedure za naplatu i kontrolu naplate prihoda odnosno potraživanja. Prema navedenoj Proceduri, nadležno tijelo u Gradu Kaštelima je upravni odjel koji nalaže uplatu u proračun Grada i koji je odgovoran za potpunu i pravodobnu naplatu potraživanja iz svoje nadležnosti. 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 financije, javnu nabavu i naplatu prihoda. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u iznosu utvrđenom zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 17.259,00 eura i u cijelosti su dospjela, od čega se na potraživanja starosti do jedne godine odnosi 16.893,01 euro, a od jedne do tri godine 365,98 eura. Koncem 2024. potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iznose 21.620,28 eura i također su u cijelosti dospjela, od čega se na potraživanja starosti do jedne godine odnosi 17.994,67 eura, a od jedne do tri godine 3.625,61 euro.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je, u skladu s odredbama Procedure obračuna i naplate potraživanja iz prosinca 2016. te Procesa naplate prihoda iz prosinca 2021., poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena. Procesom naplate prihoda utvrđeno je da se opomene s dugom većim od 1.000,00 kn (protuvrijednost 132,72 eura) i starijim od 90 dana šalju dužnicima svaka tri mjeseca (31. siječnja, 30. travnja, 31. srpnja i 31. prosinca), dok se opomene s dugom manjim od 1.000,00 kn (protuvrijednost 132,72 eura) i starijim od 90 dana šalju dva puta godišnje (31. siječnja i 31. srpnja). Grad je za naplatu potraživanja u 2023. poslao četiri opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 8.217,38 eura, od čega je u utvrđenom roku naplaćeno 7.885,57 eura ili 96,0 %, a u 2024. dužnicima su poslane ukupno 23 opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 10.054,26 eura, od čega je u utvrđenom roku naplaćeno 7.812,27 eura ili 77,7 %.

Grad pri naplati prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora za neuredno plaćanje zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora nije obračunavao zatezne kamate, što nije u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Odredbama članka 20., stavka 4. navedene Odluke određeno je da je na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine zakupodavac dužan obračunati zateznu kamatu.

Državni ured za reviziju nalaže na prekoračenje roka plaćanja ugovorene zakupnine obračunavati zatezne kamate na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine.

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 po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %.

Prema odredbama članka 129. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu čije se odredbe primjenjuju u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., ako se s naplatom potraživanja kasni više od dvije godine i/ili ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100 %. Bez obzira na ispravak vrijednosti potraživanja proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz svoje nadležnosti. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do naplate ili do prestanka pravne osnove za naplatu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iznosi 182,99 eura te koncem 2024. iznosi 1.629,82 eura i odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora. Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024. nije bilo otpisa potraživanja za zakup poslovnih prostora.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za naplatu zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 215.072,44 eura, od čega je naplaćeno 199.013,81 euro (s obračunanim PDV-om) odnosno 159.211,05 eura bez PDV-a ili 92,5 %, dok su tijekom 2024. navedeni računi ispostavljeni u iznosu od 206.082,25 eura (s obračunanim PDV-om), od čega je naplaćeno 188.087,58 eura (s obračunanim PDV-om) odnosno 150.470,06 eura bez PDV-a ili 91,3 %.

S obzirom na navedeno te da su potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2024. veća za 25,3 % u odnosu na potraživanja koncem 2023. te da su povećana potraživanja starosti od jedne do tri godine s 365,98 eura koncem 2023. na 3.625,61 euro koncem 2024., da se ne obračunavaju zatezne kamate na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine, naplata zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora nije dovoljno efikasna, osobito s obzirom na to da je ugovorena mogućnost raskida ugovora u slučaju neurednog plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje i drugih ugovornih obveza te da su ugovori o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora zaključeni u obliku ovršnog javnobilježničkog akta kako bi Grad nenaplaćeno dospjelo potraživanje za zakupninu ili naknadu za korištenje prostora mogao naplatiti izravno i prisilno provedbom ovrhe na cjelokupnoj imovini zakupnika odnosno korisnika i svim njegovim računima kod banaka.

Državni ured za reviziju mišljenja je da Grad treba učinkovitije koristiti ugovorene instrumente osiguranja plaćanja u cilju postizanja što potpunije naplate zakupnine i naknada za korištenje poslovnih prostora.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za gospodarski razvoj i fondove Europske unije u dijelu koji se odnosi na upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, provođenje postupka davanja u zakup odnosno na korištenje poslovnih prostora, nadzor korištenja i poduzimanje mjera za naplatu. Unutar Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu u Odsjeku za upravljanje gradskom imovinom obavljaju se imovinskopravni poslovi vezani za stjecanje i otuđenje nekretnina u vlasništvu Grada, poslovi pravnog prometa vezani za raspolaganje, otuđenje, stjecanje, uporabu i korištenje te zasnivanje stvarnih prava na nekretninama, poslovi u vezi sa sređivanjem zemljišnoknjižnog stanja te evidencije gradske imovine i evidencije komunalne infrastrukture. Također se obavljaju poslovi u vezi s vrednovanjem nekretnina i rada Povjerenstva za procjenu Grada Kaštela te poslovi u vezi s informacijskim sustavom tržišta nekretnina.

Unutar Upravnog odjela za financije, javnu nabavu i naplatu prihoda navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na ispostavljanje računa, evidencije i naplate potraživanja od fizičkih i pravnih osoba, knjigovodstveno evidentiranje imovine Grada i izradu bilance dugotrajne imovine, ustrojavanje analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), pripremu i koordiniranje popisa imovine i obveza, kontrolu ispravnosti popisnih lista dugotrajne i druge imovine te u suradnji s drugim upravnim tijelima predlaganje gradonačelniku mjera za naplatu potraživanja i odluka o otpisu nenaplativih i zastarjelih potraživanja.

Pravilnicima o unutarnjem redu Upravnog odjela za gospodarski razvoj i fondove Europske unije, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinu te Upravnog odjela za financije, javnu nabavu i naplatu prihoda, utvrđeno je njihovo unutarnje ustrojstvo, opis poslova koji se obavljaju unutar odjela te stručni i drugi uvjeti i broj izvršitelja za njihovo obavljanje. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za komunalno gospodarstvo i imovinu obavljaju se u Odsjeku za upravljanje gradskom imovinom, a u Upravnom odjelu za financije, javnu nabavu i naplatu prihoda poslovi vezani za 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 obavljaju se u više pododsjeka Odsjeka za proračun i financije. Nadzor nad obavljanjem poslova provode rukovoditelji navedenih organizacijskih jedinica i drugi zaposlenici u skladu sa svojim nadležnostima i ovlaštenjima propisanim spomenutim pravilnicima.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između nadležnih upravnih odjela, a odnosi se na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup ili korištenje i evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama te informacija o tome jesu li ponuditelji na javnim natječajima za zakup poslovnih prostora uplatili propisanu jamčevinu.

Nadalje, jesu li odabrani ponuditelji podmirili obveze prema državnom proračunu i Gradu prije zaključenja ugovora o zakupu ili korištenju, o poduzetim mjerama naplate potraživanja, o zakupnicima i korisnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze, o načinu korištenja poslovnih prostora i drugih informacija potrebnih za donošenje odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

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

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

Grad pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjuje propisana načela. Ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i poslovne prostore, utvrđeni su Strategijom upravljanja imovinom Grada Kaštela za razdoblje 2023. – 2032. te godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Kaštela za 2023. i 2024.

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

Načelo javnosti primjenjivano je tako što su unutarnjim aktima Grada propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, objavljeni su u službenom glasilu Grada te im je pristup omogućen na mrežnim stranicama Grada. Javni natječaji za zakup i korištenje poslovnih prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada i u dnevnom tisku, kao i odluke i zaključci gradonačelnika u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

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

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

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

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KAŠTELIMA

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

Revizijom je utvrđeno da je ustrojena analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora s podacima potrebnim za njihovo upravljanje i raspolaganje, poslovni prostori su obuhvaćeni godišnjim popisom imovine i obveza i upisani su u registar gradske imovine, podaci o imovini se unose u Središnji registar državne imovine, doneseni su strateški i planski dokumenti kojima su utvrđeni ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima i interni akti kojima su utvrđeni način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja, ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, ustrojena je evidencija ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup i korištenje obavljeno je u skladu s propisima, unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima, prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima, a potraživanja evidentirana u poslovnim knjigama, ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima, ovlasti i odgovornosti zaposlenika u vezi s obavljanjem i nadzorom nad obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su unutarnjim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav nadzora pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana propisana načela.

Utvrđeno je i da Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora Grada nije usklađena s izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz listopada 2024., da za neuredno plaćanje zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora nisu obračunavane zatezne kamate, a čiji je obračun propisan Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te da naplata zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora nije dovoljno efikasna.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Kaštelima **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, jer utvrđeni propusti ne utječu bitno na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

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

1. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

   1.1. Uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

2. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

   2.1. Na prekoračenje roka plaćanja ugovorene zakupnine obračunavati zatezne kamate na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi se provedbom navedenih naloga postigla poboljšanja u vezi s 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 KAŠTELA

Grad Kaštela očitovao se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Kaštelima za 2023. i 2024. U Očitovanju navodi da prihvaća činjenice navedene u Nacrtu izvješća te će i dalje postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju.