REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Koprivnica

KLASA: 041-01/25-10/16
URBROJ: 613-08-26-41
Koprivnica, 5. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Koprivnici

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 12

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KOPRIVNICI 16
Davanje poslovnih prostora u zakup 23
Zamjena poslovnih prostora 43

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 45

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 48

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KOPRIVNICI 51

OČITOVANJE GRADA KOPRIVNICE 56

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

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 Koprivnici.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim Okvirom profesionalnih načela, standarda i smjernica Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) (Narodne novine 66/23) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije provedeni su od 28. travnja 2025. do 5. 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 Koprivnica (dalje u tekstu: Grad).

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. 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 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 o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Imovina se klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti. Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obvezno se vodi analitičko knjigovodstvo po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te s drugim potrebnim podacima. Financijski izvještaji proračuna sastavljaju se na temelju podataka iz glavne knjige proračuna. Prema odredbama navedenih propisa, podaci o poslovnim prostorima iskazuju se u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u okviru nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti. U slučajevima tuđe imovine dobivene na korištenje, primljena imovina evidentira se u izvanbilančnim zapisima.

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	19.113.034,79	19,5	18.521.744,28	17,1	96,9
2.	Građevinski objekti	72.358.000,77	73,8	83.677.855,64	77,5	115,6
2.1.	Stambeni objekti	432.488,62	0,4	426.471,37	0,4	98,6
2.2.	Poslovni objekti	32.448.072,63	33,1	33.646.423,77	31,2	103,7
2.3.	Prometni objekti	28.128.683,77	28,7	32.977.782,01	30,5	117,2
2.4.	Ostali građevinski objekti	11.348.755,75	11,6	16.627.178,49	15,4	146,5
3.	Druga imovina	6.589.340,42	6,7	5.812.553,08	5,4	88,2
	Ukupno	**98.060.375,98**	**100,0**	**108.012.153,00**	**100,0**	**110,1**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 72.358.000,77 eura ili 73,8 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 83.677.855,64 eura ili 77,5 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (urbanističke planove, studije i elaborate za pojedine projekte), opremu te imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu). Grad u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima ima evidentirano 30 garaža procijenjene vrijednosti u ukupnom iznosu od 88.393,39 eura. Grad obrazlaže da je vlasnik zemljišta na kojima se nalaze garaže, međutim nema podataka o vremenu izgradnje garaža (procijenjena starost oko 40 godina), odnosno nema vjerodostojnu dokumentaciju na temelju koje bi mogao evidentirati navedene garaže u poslovnim knjigama kao imovinu u svojem vlasništvu.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 32.448.072,63 eura, što čini 44,8 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 33.646.423,77 eura, što čini 40,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine koje su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za građevinske objekte ustrojeno je 13 zasebnih analitičkih knjigovodstvenih evidencija, od kojih se jedna odnosi na stambene objekte, šest na poslovne objekte, jedna na prometne objekte i pet na ostale građevinske objekte (objekte komunalne i druge infrastrukture). Od šest analitičkih knjigovodstvenih evidencija koje se vode za poslovne objekte, pet se odnosi na zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (fakultete, škole i vrtiće), na dom za djecu, sportske dvorane i rekreacijske objekte te ostale građevinske objekte kojima upravljaju trgovačka društva u vlasništvu Grada ili druge pravne osobe kojima je osnivač Grad, a jednom analitičkom evidencijom su obuhvaćeni poslovni objekti odnosno poslovni prostori (uredski objekti) kojima upravlja i raspolaže Grad.

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u najvećem dijelu vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnoga prostora), broju katastarske čestice, površini, datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

Podaci o broju i vrijednosti
uredskih i ostalih poslovnih građevinskih objekata te zemljišta Grada
na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičkih knjigovodstvenih evidencija

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Uredski objekti		
1.	Broj uredskih objekata	13	13
2.	Vrijednost uredskih objekata u eurima	8.370.250,80	8.239.332,81
II.	Ostali poslovni građevinski objekti		
1.	Broj poslovnih građevinskih objekata	50	50
2.	Vrijednost poslovnih građevinskih objekata u eurima	7.903.511,75	7.986.560,37
III.	Garaže		
1.	Broj garaža	30	30
2.	Vrijednost garaža u eurima	88.393,39	88.393,39
IV.	Ostali građevinski objekti u pripremi		
1.	Broj građevinskih objekata u pripremi	1	1
2.	Vrijednost građevinskih objekata u pripremi	579.000,00	579.000,00
V.	Ostali stambeni objekti		
1.	Broj ostalih stambenih objekata	3	3
2.	Vrijednost ostalih stambenih objekata	150.077,32	148.712,79
VI.	Građevinsko zemljište		
1.	Broj građevinskog zemljišta	2	2
2.	Vrijednost građevinskog zemljišta	23.546,38	20.317,11
VII.	Zgrade znanstvenih institucija		
1.	Broj zgrada znanstvenih institucija	3	4
2.	Vrijednost zgrada znanstvenih institucija	8.235.552,57	9.556.832,65
VIII.	Sportski objekti		
1.	Broj sportskih objekata	1	1
2.	Vrijednost sportskih objekata	107.353,09	104.285,99
IX.	Poljoprivredno zemljište		
1.	Broj poljoprivrednih zemljišta	1	1
2.	Vrijednost poljoprivrednih zemljišta	6.051,69	6.051,69
	Ukupni broj poslovnih objekata (I.1. + II.1. + III.1. + IV.1. + V.1. + VI.1. + VII.1. + VIII.1. + IX.1.)	**104**	**105**
	Ukupna vrijednost poslovnih objekata (I.2. + II.2. + III.2. + IV.2. + V.2. + VI. 2. + VII.2. + VIII.2. + IX.2.)	**25.463.736,99**	**26.729.486,80**

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama sa zasebnim inventurnim brojevima evidentirane su u većini slučajeva poslovne zgrade i poslovne prostorije (suvlasnički dijelovi pojedinih stambeno-poslovnih zgrada na kojima je upisano etažno vlasništvo s određenim ili neodređenim udjelom Grada), a u pojedinim slučajevima evidentirane su zgrade koje su prema podacima iz zemljišnih knjiga u cijelosti vlasništvo Grada unutar kojih se nalaze poslovne prostorije (društveni dom) i garaže.

Grad je strateškim i planskim dokumentima opisao poslovne prostore i djelatnosti koje se u njima obavljaju te, u skladu s odredbama članka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada iz travnja 2025. propisao da se poslovni prostori u zgradama u vlasništvu Grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad razvrstani su i evidentirani prema propisanom Računskom planu u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, kao uredski objekti koje koristi Grad za potrebe gradske uprave i kojima prema obrazloženju Grada upravlja Služba ureda gradonačelnika (planira i odobrava plaćanje režijskih troškova te troškova tekućeg i investicijskog održavanja), odnosno poslovni prostori koji se mogu koristiti za različite namjene (najvećim dijelom za davanje na korištenje) i kojima je do studenoga 2025. prema općim aktima Grada upravljao Upravni odjel za izgradnju grada, upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo. Prema podacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, koncem 2024. za potrebe Grada se u cjelini koriste četiri uredska prostora, od kojih su na jednom inventurnom broju evidentirani zgrada i garaža, jedna zgrada evidentirana je na dva inventurna broja (Zrinski trg 1), a jedan dvorišni objekt koji Grad koristi kao arhivu evidentiran je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih građevinskih objekata. Četiri uredska prostora dana su na upravljanje trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, jedan je dan u zakup Koprivničko-križevačkoj županiji na neodređeno vrijeme bez plaćanja zakupnine te pet na korištenje na neodređeno vrijeme i bez naknade Ministarstvu pravosuđa, Državnom arhivu, Turističkoj zajednici Grada Koprivnice i mjesnom odboru. Preostala 92 poslovna objekta dana su u zakup (pet prostora evidentirano je na dva inventurna broja) i odnose se na prostore u tri društvena doma i tri poslovne zgrade te 29 garaža, na upravljanje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada i na korištenje Državnom arhivu, Sveučilištu Sjever, proračunskim korisnicima Grada (umjetničkoj školi, COOR Podravsko sunce, pučkom otvorenom učilištu, dječjem vrtiću (tri objekta) i osnovnoj školi) te udrugama.

Prostor u jednoj zgradi i jedna garaža su prazni, a prostore u dvjema zgradama koristili su socijalna ustanova i udruga iz područja kulture (do 19. prosinca 2024.) bez zaključenih ugovora.

Tijekom 2023. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji građevinskih objekata u pripremi evidentirana je nova zgrada u kojoj su tri poslovna prostora, a stečena je zamjenom s trgovačkim društvom (zgrada u Ulici Đure Estera 1), dok je u prosincu 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji na računu zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija evidentiran novi objekt u sastavu javnog gradskog vrtića.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Koprivnica te na temelju posebnih propisa) čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom, dijelom se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od osnivanja Grada kao jedinice lokalne samouprave, a za pojedine poslovne prostore iskazana vrijednost se odnosi na troškove nabave ili izgradnje (za nabavljene i izgrađene objekte od osnivanja Grada). Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Koncem 2023. i 2024. zgrada u kojoj su tri poslovna prostora, a koju je Grad stekao u 2023. zamjenom nekretnina evidentirana je na računu Ostali građevinski objekti u pripremi u iznosu od 579.000,00 eura, odnosno Građenje i opremanje kompleksa tržnice i polivalentnog centra jer je, prema obrazloženju Grada, bila predviđena za rušenje. U prosincu 2025. navedena zgrada je srušena.

Tri poslovna prostora evidentirana su u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji na računu stambenih objekata, dva na računu građevinskog zemljišta i jedan na računu poljoprivrednog zemljišta ukupne nabavne vrijednosti u iznosu od 200.006,00 eura, a garaže su zbirno evidentirane na propisanom računu izvanbilančnih zapisa.

Grad je u poslovnim knjigama evidentirao dvije zgrade dane na korištenje Sveučilištu Sjever i zgradu danu na korištenje udruzi za koje nije utvrdio nabavne vrijednosti (u poslovnim knjigama iskazane su nabavne vrijednosti u iznosu od 0,00 eura), dok poslovne prostore na Gradskim bazenima Cerine dane na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada i jednu garažu u poslovnim knjigama nije evidentirao, zbog čega ukupna vrijednost ove imovine nije realno iskazana.

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

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore u vlasništvu Grada koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama i za poslovne prostore kojima nije utvrđena nabavna vrijednost, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u računovodstvenom evidentiranju do konca 2024., propisano je da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem. Odredbama članka 221. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., provođenje popisa imovine i obveza propisano je na isti način. 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.

Grad je obavio godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024. kojim su, između ostalog, obuhvaćeni i poslovni prostori. Obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama i u popisnim listama su iskazane knjigovodstvene vrijednosti poslovnih prostora koje se odnose na vrijednost prethodne godine jer je Grad tijekom popisa imovine koristio inventurne liste ispisane prije obračunanog ispravka vrijednosti za tekuću godinu.

Tijekom obavljanja revizije provjeren je dio poslovnih prostora te je utvrđeno da pojedini poslovni prostori nisu obuhvaćeni godišnjim popisom imovine (zgrada u Ulici Đure Estera 1 u kojoj se nalaze tri poslovna prostora, poslovni prostori na bazenima Cerine), dok su pojedini poslovni prostori obuhvaćeni popisom imovine, ali im u popisnim listama nije utvrđena vrijednost (tri zgrade na Trgu dr. Žarka Dolinara).

Garaže koje su u poslovnim knjigama evidentirane izvanbilančno obuhvaćene su Izvješćem povjerenstva o popisu izvanbilančne imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2024. sastavljenom 31. siječnja 2025. Garaža koja nije evidentirana u poslovnim knjigama, nije obuhvaćena niti navedenim popisom.

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

Grad zasebno vodi evidencije poslovnih prostora koje daje u zakup i na korištenje u kojima su za svaki poslovni prostor navedeni podaci o lokaciji, površini, zakupniku odnosno korisniku, broj ugovora o zakupu odnosno korištenju, vrijeme zakupa odnosno korištenja, ugovoreni iznos zakupnine i drugi podaci. Grad ažurira podatke u evidenciji poslovnih prostora.

Grad vodi registar nekretnina u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama prilagođenog potrebama za podacima o nekretninama po katastarskim općinama, a sadrži podatke o katastarskoj čestici, površini, procijenjenoj vrijednosti, vlasništvu i načinu stjecanja svake pojedine nekretnine. Navedenim registrom obuhvaćeni su i poslovni prostori.

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

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

Grad nije imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine.

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

Također, nalaže imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine 123/17 i 151/22) uređen je sustav strateškog planiranja Republike Hrvatske i upravljanje javnim politikama odnosno priprema, izrada, provedba, izvješćivanje, praćenje provedbe i učinaka te vrednovanje akata strateškog planiranja za oblikovanje i provedbu javnih politika koje sukladno svojim nadležnostima izrađuju, donose i provode javna tijela u koja se ubrajaju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Akti strateškog planiranja su Nacionalna razvojna strategija, višesektorske i sektorske strategije, nacionalni planovi, planovi razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, program Vlade Republike Hrvatske, program konvergencije, nacionalni program reformi, provedbeni programi tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te akcijski planovi za provedbu nacionalnih planova.

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

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

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

Grad je na temelju odredbi Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske te Uredbe o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 89/18) u ožujku 2022. donio Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada od 2022. do 2028., kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja gradskim nekretninama uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Grada. U prosincu 2022. donio je Plan upravljanja nekretninama u 2023., a u prosincu 2023. Plan upravljanja gradskim nekretninama u 2024. Navedenim Planom utvrđeno je da su načini upravljanja i raspolaganja nekretninama propisani posebnim odlukama Gradskog vijeća ovisno o klasifikaciji nekretnine prema uporabnim kategorijama te da je upravljanje i raspolaganje nekretninama sadržano u izvješćima o radu gradonačelnika i u izvješćima o izvršenju proračuna. Također je navedeno da su u Proračunu Grada za 2024. predviđena sredstva za tekuće i investicijsko održavanje nekretnina u vlasništvu Grada i da će se u postupku realizacije pojedinih investicijskih i razvojnih programa i projekata te u postupku realizacije prostornih planova utvrditi nekretnine čija se kupnja planira s iskazanim zemljišnoknjižnim i drugim podacima. Provođenje javnih natječaja vezanih za poslovne prostore i otuđenje poslovnih prostora nije planirano.

Ostale aktivnosti vezane za upravljanje nekretninama navedene u planovima upravljanja nekretninama su uređivanje vlasničkopravnog statusa nekretnina na području Grada, završni poslovi uspostave Registra nekretnina (ažuriranje Registra i usklađivanje s knjigovodstvenom evidencijom nekretnina), ispunjavanje obveza prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) i odgovarajućih podzakonskih propisa te obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama.

Prema odredbama članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23), čelnik je odgovoran za zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru financijskim planom utvrđenih sredstava. Čelnik je dužan svake godine za prethodnu proračunsku godinu, za razdoblje u kojem je obnašao dužnost, odnosno obavljao poslove čelnika, sastaviti Izjavu o fiskalnoj odgovornosti. Uz Izjavu se prilažu i Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, planovi otklanjanja slabosti i nepravilnosti te izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u prethodnoj godini.

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.). Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, u području upravljanja imovinom nema uočenih slabosti, osim što Grad nije izvanbilančno evidentirao imovinu dobivenu temeljem Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a koja se ne odnosi na poslovne prostore.

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

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

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

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

Odredbama članka 13. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 123/24) koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., propisano je da će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijeti svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, odnosno do konca siječnja 2025.

Gradsko vijeće je u srpnju 2016. donijelo Odluku o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada, a izmjene i dopune Odluke u ožujku 2017., srpnju 2017., prosincu 2019. i 2022. te travnju 2025. Upravljanje nekretninama u smislu navedene Odluke podrazumijeva upravljanje, raspolaganje i korištenje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te se ne odnos na načine raspolaganja koji su uređeni posebnim odlukama Gradskog vijeća (davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora i drugo).

Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, Gradsko vijeće je donijelo u lipnju 2012., njezine izmjene u ožujku 2018. te u travnju 2025. Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, a u lipnju 2019. donijelo je Odluku o davanju na upravljanje nekretnina u vlasništvu Grada trgovačkom društvu u svom vlasništvu.

Navedeni unutarnji akti usklađeni su s propisima, osim Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada koja nije bila usklađena (u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i drugo) s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 112/18) koje su stupile na snagu 11. prosinca 2018. Navedenu Odluku Grad je uskladio s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., u travnju 2025.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KOPRIVNICI

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 Koprivničko-križevačke županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Koprivničko-križevačke županije i ima status velikog grada. Obuhvaća osam naselja (Bakovčice, Draganovec, Herešin, Jagnjedovac, Kunovec Breg, Reka, Starigrad i Štaglinec) s ukupno 28 580 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Zrinski trg 1, Koprivnica.

Prema odredbama članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), veliki grad kao i grad sjedište županije u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja i druge poslove u skladu s posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeni su: Služba ureda gradonačelnika, Jedinica za unutarnju reviziju i pet upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 78 zaposlenika, od čega je 76 službenika, jedna dužnosnica (zamjenica gradonačelnika) i dvoje zaposlenih na javnim radovima. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima do studenoga 2025. obavljali su se unutar Upravnog odjela za izgradnju grada, upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo (Odlukom Gradskog vijeća o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada donesenom u listopadu 2025. preneseni Upravnom odjelu za poslove Gradskog vijeća i pravne poslove) te Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i europske poslove.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom.

Ako je taj iznos veći od 132.722,81 euro, gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 euro, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 27.335.727,20 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 25.410.156,08 eura te je ostvaren višak prihoda i primitaka u iznosu od 1.925.571,12 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 32.019.596,27 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 36.673.675,95 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 4.654.079,68 eura. Manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju iznosi 2.372.853,98 eura.

Grad obrazlaže da režijske i troškove drugih usluga za poslovne prostore dane u zakup i na korištenje planira objedinjeno s drugim troškovima te detaljna analiza navedenih troškova prema ekonomskoj klasifikaciji u okviru aktivnosti ili projekta i programskoj klasifikaciji utvrđenoj Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Proračunom Grada nije predviđena te ih nije moguće zasebno iskazati.

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	44.032,00	38.691,72	87,87	18,22	45.920,44	39.514,36	86,05	99,34
2.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	173.000,00	172.533,33	99,73	81,22	0,00	0,00	-	-
3.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	1.200,00	1.181,13	98,43	0,56	-	-	-	-
4.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	0,00	0,00	0,0	0,0	263,27	263,27	100,0	0,66
	Ukupno prihodi	**218.232,00**	**212.406,18**	**97,33**	**100,0**	**46.183,71**	**39.777,63**	**86,13**	**100,00**
	Rashodi								
5.	Rashodi za energiju		6.238,18		1,05		10.401,23		41,99
6.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	579.000,00	579.000,00		97,60		0,00		-
7.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja		20,80		0,00		4.422,51		17,85
8.	Rashodi za komunalne usluge		4.115,30		0,70		4.098,60		16,54
9.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja		1.353,75		0,23		451,25		1,82
10.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge		2.500,00		0,42		0,00		-
11.	Drugi rashodi		0,00		0,00		0,00		-
12.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore		0,00		0,00		5.400,00		21,80
	Ukupno rashodi	**579.000,00**	**593.228,03**	**-**	**100,00**	**-**	**24.773,59**		**100,00**
	Razlika prihoda i rashoda	-	-380.821,85			-	15.004,04		

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 212.406,18 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 593.228,03 eura, što je 380.821,85 eura ili 179,3 % više u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 39.777,63 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 24.773,59 eura, što je 15.004,04 eura ili 37,7 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 252.183,81 euro odnose se na prihode od zamjene poslovnoga prostora s trgovačkim društvom u iznosu od 172.533,33 eura (opisano na stranici 42 Izvješća), od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 78.206,08 eura, financijske prihode (zatezne kamate zbog neplaćanja zakupnine za poslovne prostore u ugovorenim rokovima) u iznosu od 1.181,13 eura i od refundacija (povrata) režijskih troškova zakupnika u iznosu od 263,27 eura.

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 618.001,62 eura odnose se na rashode za nabavu poslovnih prostora po osnovi obavljene zamjene poslovnih prostora u iznosu od 579.000,00 eura (Grad je platio razliku u vrijednosti nekretnina u iznosu od 406.466,67 eura), energiju (električna, plin, voda) u iznosu od 16.639,41 euro, komunalne usluge u iznosu od 8.213,90 eura, nabavu opreme (klima uređaji) za poslovni prostor u iznosu od 5.400,00 eura, tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 4.443,31 euro, intelektualne i osobne usluge (novelacija projektantskog troškovnika) u iznosu od 2.500,00 eura te za usluge promidžbe i informiranja (objavu natječaja za poslovne prostore) u iznosu od 1.805,00 eura.

Rashodi za energiju u iznosu od 16.639,41 euro odnose se na rashode za energiju za prostore koje koriste udruge u iznosu od 15.634,40 eura, Turistička zajednica Grada Koprivnice u iznosu od 446,90 eura i za prostore u društvenom domu u kojem se nalazi poslovni prostor (s jednim brojilom za struju) u iznosu od 558,11 eura koje plaća Grad i za koje je Grad ispostavio račune zakupniku za refundaciju troškova proporcionalno kvadraturi poslovnoga prostora.

Rashodi za komunalne usluge u iznosu od 8.213,90 eura odnose se na prostore koji su dani na korištenje bez plaćanja naknade Turističkoj zajednici Grada Koprivnice i udrugama, od čega se na dva prostora koja koristi Turistička zajednica Grada Koprivnice odnosi 4.441,34 eura (4.341,36 eura se odnosi na pričuvu) i 3.022,80 eura na prostore koje koriste udruge.

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 4.443,31 euro i rashodi za nabavu klima uređaja u iznosu od 5.400,00 eura odnose se na prostore koje koriste udruge.

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

Prema evidenciji poslovnih prostora utvrđenoj tijekom obavljanja revizije, Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao s 45 poslovnih prostora ukupne površine 6 485,89 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao s 46 poslovnih prostora ukupne površine 9 529,89 m². Do povećanja broja poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023. je došlo jer je trgovačko društvo u vlasništvu Grada u 2024. Gradu vratilo na upravljanje jednu zgradu.

U tablici broj 5 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024., prema podacima Grada o poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe, danim poslovnim prostorima u zakup te praznim poslovnim prostorima.

Tablica broj 5

Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024.

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnoga 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	5	1 029,88	5	1 029,88
2.	Poslovni prostori dani u zakup	37	5 415,51	38	5 429,01
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu RH i jedinici područne (regionalne) samouprave	3	4 453,86	3	4 453,86
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	34	961,65	35	975,15
3.	Prazni poslovni prostori	3	40,50	3	3 071,00
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**45**	**6.485,89**	**46**	**9 529,89**

Od ukupno 46 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., pet poslovnih prostora ili 10,8 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 38 poslovnih prostora ili 82,6 % je dano u zakup, a tri poslovna prostora (dvije garaže i jedna zgrada) ili 6,5 % je prazno. Prema obrazloženju Grada, jednom zgradom na Trgu dr. Žarka Dolinara (prostor bivše vojarne) tijekom 2023. upravljalo je trgovačko društvo u vlasništvu Grada, u 2024. vraćena Gradu na upravljanje.

Do vremena obavljanja revizije (listopad 2025.) sve garaže su u zakupu, dok je navedena zgrada i nadalje prazna jer je, prema obrazloženju Grada, stečajni postupak još uvijek u tijeku i Grad nije u posjedu navedene zgrade.

Obrazlaže da, s obzirom na to da je prostor pripremljen za djelatnost pružanja socijalnih usluga osobama s funkcionalnim oštećenjima organizma, Grad ima namjeru po okončanju stečajnog postupka (za koji ne može predvidjeti trenutak okončanja, odnosno predaje zgrade u posjed) ponuditi ga na korištenje institucijama središnje države ili udrugama s područja Grada ili Koprivničko-križevačke županije koje se bave pružanjem te vrste socijalnih usluga.

Na koncu 2024., od 38 poslovnih prostora danih u zakup, 29 poslovnih prostora ili 76,3 % odnosi se na zakup garaža, pet ili 13,2 % je dano u zakup fizičkim i pravnim osobama, dva poslovna prostora ili 5,3 % dano je u zakup jedinici područne (regionalne) samouprave, jedan ili 2,6 % trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske i jedan udruzi.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je na mrežnim stranicama objavljivao podatke o praznim poslovnim prostorima koji se odnose na garaže u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada utvrđeno je da gradonačelnik bez provedenog postupka javnog natječaja i bez naknade daje na korištenje nekretnine u vlasništvu Grada svojim proračunskim korisnicima, a koje su im potrebne za obavljanje djelatnosti iz samoupravnog djelokruga Grada, i drugim pravnim osobama kad je to njihovo pravo propisano posebnim zakonom, na njihov obrazloženi zahtjev. Također je utvrđeno da nekretnine bez provedbe javnog natječaja gradonačelnik može dati na korištenje bez naknade Republici Hrvatskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji, trgovačkim društvima čiji je Grad jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Koprivničko-križevačka županija ili Grad osnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada. Utvrđeno je da temeljem provedenog javnog natječaja nekretnine u vlasništvu Grada, nadležno tijelo može dati na korištenje bez naknade i drugim pravnim osobama, u skladu s odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, a koje se tiču nefinancijske podrške u nekretninama.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. bilo je 48 nekretnina odnosno poslovnih prostora koji su dani na korištenje bez plaćanja naknade. U većini slučajeva zaključeni su ugovori o korištenju prostora, a u pojedinim slučajevima zaključeni su sporazumi (s različitim udrugama, trgovačkim društvom u vlasništvu Grada, Turističkom zajednicom Grada Koprivnice, Državnim arhivom u Varaždinu, Sveučilištem Sjever, Ministarstvom pravosuđa, proračunskim korisnicima Grada i drugo) od 1996. do 2020.

Revizijom je utvrđeno da je Grad nekretnine u vlasništvu Grada dodjeljivao na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade svojim proračunskim korisnicima, a koje su im potrebne za obavljanje djelatnosti iz samoupravnog djelokruga Grada, i drugim pravnim osobama kad je to njihovo pravo propisano posebnim zakonom, bez njihovog obrazloženog zahtjeva te udrugama bez prethodno provedenog javnog natječaja, što nije u skladu s odredbama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

Državni ured za reviziju nalaže dodjeljivati nekretnine u vlasništvu Grada na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade svojim proračunskim korisnicima i drugim pravnim osobama kad je to njihovo pravo propisano posebnim zakonom, na njihov obrazloženi zahtjev te udrugama temeljem provedenog javnog natječaja, u skladu s Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora koja sadrži podatke o nazivu i adresi pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje, adresi, broju katastarske čestice i površini poslovnoga prostora, broju ugovora i datumu zaključenja ugovora, ugovorenoj vrijednosti, roku na koji se ugovor zaključuje i novim ugovorima.

Strategijom upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada (kojom su obuhvaćeni i poslovni prostori) poslovni prostori u vlasništvu Grada podijeljeni su na one koji služe za ostvarivanje prihoda i daju se u zakup u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada za koje zakupnici plaćaju zakupninu i na nekretnine koje služe za ispunjenje poslova iz samoupravnog djelokruga te koje su dane na korištenje i upravljanje gradskim trgovačkim društvima i ustanovama kojima je Grad osnivač. Određeni prostori se daju na korištenje bez plaćanja naknade u skladu s Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada, a namijenjeni su za zadovoljavanje potreba korisnika gradskog proračuna, dok zgrada na Zrinskom trgu 1 služi za redovni rad gradske uprave.

Gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. o obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima 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, dok zasebna izvješća o upravljanju poslovnim prostorima kojima gospodari Grad za 2023. i 2024. nisu sastavljena. Osim toga, Gradskom vijeću podnosio je Izvješća o provedbi Plana upravljanja gradskim nekretninama u 2023. i 2024., a Gradsko vijeće prihvatilo je navedena Izvješća zaključcima iz ožujka 2024. i travnja 2025.

Navedena Izvješća sadrže podatke o obavljenim poslovima gospodarenja nekretninama, odnosno provedenim natječajima za davanje u zakup, ugovorima o korištenju nekretnina te podatak da su zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostora. Međutim, ne sadrže podatke o ugovoru i dodatku ugovoru o zamjeni nekretnina, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora i drugo te nije dan pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom, rokom na koji su ugovori zaključeni i drugo.

Državni ured za reviziju preporučuje u izvješćima o obavljenim poslovima vezano za upravljanje i gospodarenje poslovnim prostorima navesti i podatke o ugovoru i dodatku ugovoru o zamjeni nekretnina, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora te sastaviti pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom, rokom na koji su ugovori zaključeni i drugim podacima.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup i stekao je poslovni prostor na temelju ugovora o zamjeni nekretnina, a prema obrazloženju Grada, u 2023. i 2024. Grad nije stjecao poslovne prostore po osnovi kupnje i primljenih donacija poslovnih prostora.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 38.691,72 eura i u 2024. u iznosu od 39.514,36 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama.

Grad je u 2023. zaključio jedanaest ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je tri ugovora. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina bez poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 595,34 eura, a u 2024. iznosi 97,77 eura.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	9	222,09	577,87	3	40,5	97,77
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	2	62	17,47	0	-	-
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	1	12	10,83	-	-	-
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	1	50	6,64	-	-	-
	Ukupno (1 + 2)	**11**	**284,09**	**595,34**	**3**	**40,5**	**97,77**

Od ukupno jedanaest ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 284,09 m², devet ugovora ili 81,8 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a dva ugovora ili 18,2 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja. Od devet ugovora zaključenih putem javnog natječaja osam ih je zaključeno nakon provedenih javnih dražbi na temelju javnog natječaja za zakup garaža objavljenog u rujnu 2017.

Putem provedenih javnih natječaja za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 40,50 m² u 2024. zaključena su tri ugovora za zakup garaža. Jedan nakon provedenog javnog natječaja u 2024., a dva su zaključena nakon provedenih javnih dražbi na temelju javnog natječaja za zakup garaža objavljenog u rujnu 2017.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, kojom su od travnja 2025., između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u tri zone (I. – III.) za koje je utvrđen obuhvat područja, djelatnosti koje se mogu obavljati u pojedinim zonama te početni iznos zakupnine u eurima za m² ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, odnosno kriteriji za utvrđivanje početnog iznosa zakupnine.

Odlukom je utvrđeno da se od travnja 2025. početni iznos zakupnine za potrebe provođenja javnog natječaja utvrđuje u eurima za m² mjesečno ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi u skladu s kriterijima, dok je od ožujka 2018. do travnja 2025. bilo utvrđeno da se početni iznos zakupnine utvrđuje u skladu s procjembenim elaboratom koji je izradio ovlašteni procjenitelj u skladu s posebnim zakonom i početni iznos zakupnine ne može biti niži od tog iznosa, a konačni iznos zakupnine je onaj koji se postigne u postupku javnog natječaja.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima utvrđeni Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada od travnja 2025.

Tablica broj 7

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima

u eurima

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora		
		Zone		
		I.	II.	III.
	1	2	3	4
1.	Uredski prostori (odvjetničke kancelarije, javnobilježnički uredi, uredi sudskih tumača i prevoditelja, trgovačkih društava…), predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, računovodstveni i knjigovodstveni servisi, telekomunikacije, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske radnje, ugostiteljstvo i slastičarstvo, kozmetički i frizerski saloni, trgovine uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	10,00	8,00	4,00
2.	Fotografske radnje, fotokopirnice, pekarnice, prodaja i popravak naočala, uslužne djelatnosti (saloni za tetoviranje, maseri …) uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	8,00	6,00	2,00
3.	Uredske prostorije za obavljanje administrativnih poslova izuzev onih pod rednim brojem 1, tradicijski i deficitarni obrti i druge slične djelatnosti, krojači i popravak odjeće, proizvodnja i prodaja kožne galanterije, uključujući i skladišta koja pripadaju prostoru	6,00	4,00	2,00
4.	Udruge građana, političke stranke, sportske udruge, kulturno-umjetnička društva, umjetničke i druge radionice, ateljei, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	2,00	1,00	0,5
5.	Garaže	3,00	3,00	3,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje odvjetničke i financijske djelatnosti te obavljanje obrta, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za različite udruge.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi u svrhu omogućavanja jednakih uvjeta davanja u zakup poslovnoga prostora za izračun početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore, osim utvrđenog iznosa po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi za svaku pojedinu djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, trebalo utvrditi i druge kriterije odnosno utvrditi kriterije i mjerila za bodovanje pristiglih prijava na natječaj i elemente poput uređenosti poslovnoga prostora koji se želi dati u zakup, prethodno ulaganje u uređenje gradskog prostora koji je predmet natječaja učinjeno uz odobrenje Grada, broj zaposlenika prijavitelja u trenutku raspisivanja natječaja i drugo.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno dva natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključena su dva ugovora o zakupu poslovnoga prostora. Natječaj u 2023. odnosi se na prostor trgovine, a u 2024. na garažu.

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u 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.	26. rujna 2023.	1	46,59	225,00	1	46,59	225,00	226,00	4,9	100,4
2.	4. rujna 2024.	1	-	26,88	1	13,50	26,88	37,88	2,8	141,2
	Ukupno	**2**	**46,59**	**251,88**	**2**	**60,09**	**251,88**	**263,88**	**4,4**	**104,8**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno dva poslovna prostora ukupne površine 60,09 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 251,88 eura (prosječno 4,2 eura po m²).

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za dva poslovna prostora ukupne površine 60,09 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 263,88 eura, što prosječno iznosi 4,4 eura po m² poslovnoga prostora (4,8 % više u odnosu na početnu visinu zakupnine).

Uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada uređeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada te Mapom poslovnih procesa koji se odvijaju u upravnim tijelima Grada.

Grad je izvršio procjenu komponenti financijskog upravljanja i kontrola te je na razini odjela gradske uprave popisao glavne poslovne procese i uočio aktivnosti u procesima u cilju sastavljanja knjige (mape) poslovnih procesa na razini Grada. Grad je navedenu Mapu poslovnih procesa u skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15, 102/19 i 108/25) izradio (revidirao) tijekom 2021. i usvojio u prosincu 2022. te u lipnju 2024. donio Izmjene i dopune Mape poslovnih procesa Grada za 2024. (dalje u tekstu: Mapa poslovnih procesa). Prema Mapi poslovnih procesa, postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada provodi Odsjek za upravljanje nekretninama unutar nadležnog Upravnog odjela za izgradnju grada, upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo.

Gradonačelnik je, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, donio Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup prostora trgovine, dok je o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup garaže donio Zaključak. Navedenom Odlukom je utvrđen poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnost koja se može obavljati u prostoru i da se poslovni prostor daje u zakup na neodređeno vrijeme, dok način provođenja javnog natječaja (prikupljanje pisanih ponuda ili licitacija), iznos jamčevine, naznaka o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenja javne dražbe, stupanje u posjed poslovnoga prostora te povjerenstvo za provođenje javnog natječaja nije utvrđen, što nije u skladu s odredbama članka 10. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

Zaključkom gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja za zakup garaže utvrđen je poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup provođenjem usmene javne dražbe, visina početne mjesečne zakupnine, rok na koji se poslovni prostor daje u zakup i povjerenstvo za provođenje javne dražbe, dok površina poslovnoga prostora, iznos jamčevine, naznaka o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenja javne dražbe i stupanje u posjed poslovnoga prostora utvrđeni odredbama članka 10. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, navedenim Zaključkom nisu utvrđeni.

Prije donošenja odluke o raspisivanju natječaja za zakup poslovnoga prostora nadležni upravni odjel je donio prijedloge Odluke i Zaključka o davanju u zakup poslovnoga prostora trgovine i garaže. Za poslovni prostor trgovine ovlašteni procjenitelj izvršio je procjenu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, o čemu je sastavljen Procjembeni elaborat u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, što je u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i postupcima davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđenima u Mapi poslovnih procesa.

Procjembenim elaboratom utvrđen je iznos minimalne zakupnine za koji Grad može poslovni prostor dati u zakup u iznosu od 4,2 eura za m² te je navedeni elaborat odobrilo Procjeniteljsko povjerenstvo. Procjenu tržišne vrijednosti prostora garaže Grad nije utvrdio Procjembenim elaboratom, već je početna cijena, prema obrazloženju Grada, iz razloga ekonomičnosti utvrđena prema iznosima utvrđenima u ranije zaključenim ugovorima o zakupu garaža.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, natječaji su objavljeni na mrežnim stranicama Grada i u dnevnom tisku. Odlukom je utvrđeno što natječaji trebaju sadržavati, odnosno utvrđeno je da javni natječaj sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnoga prostora u zakup te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u natječaju, a obvezno podatke, uvjete i postupke sadržane u Odluci gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja koji se odnose na deset elemenata utvrđenih odredbama članka 10. navedene Odluke.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup utvrđenih Odlukom i Zaključkom gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedeni su i podaci o načinu provođenja javnog natječaja (prikupljanje pisanih ponuda, provođenje javne dražbe), površini garaže, iznosu jamčevine, podaci o instrumentima osiguranja plaćanja (zadužnica) za zakup poslovnoga prostora trgovine, osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda, načinu i roku dostave pisanih ponuda, odnosno provođenja javne dražbe, dokumentaciji koju je potrebno dostaviti uz ponude, odnosno prije provođenja javne dražbe, uvjetima i roku plaćanja zakupnine, obavijesti da zakupnik može proslovni prostor trgovine dati u podzakup samo na osnovi posebnog odobrenja Grada, podaci o mjestu, načinu i roku podnošenja ponuda te mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda, odnosno održavanja javne dražbe te kod davanja u zakup garaže navedeni su i podaci o stupanju u posjed poslovnoga prostora, dokazi za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata) i vremenu uvida u garažu. Također, u objavljenim natječajima su obuhvaćeni i drugi podaci vezani za poslovni prostor koji se daje u zakup, objavu natječaja te odabir najpovoljnije ponude. U objavljenom natječaju za zakup poslovnoga prostora trgovine je navedeno da natjecatelji mogu biti sve pravne osobe i obrti pod uvjetom da nemaju dospjelih nepodmirenih obveza prema Gradu i da je najpovoljnija ponuda ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu te da ako dva ili više natjecatelja podnesu jednaku ponudu, prednost ima onaj čija je ponuda prije zaprimljena. Nadalje, ako u prvom krugu ne bude podnesena niti jedna valjana ponuda za zakup poslovnoga prostora, natječaj će se provoditi svakog mjeseca, odnosno javna dražba svakog desetog u mjesecu.

Međutim, javni natječaj za zakup poslovnoga prostora trgovine ne sadrži naznaku o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor i podatke o stupanju u posjed poslovnoga prostora, što nije u skladu s odredbama članka 11. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

Državni ured za reviziju nalaže pri provođenju javnog natječaja za zakup poslovnih prostora Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora koju donosi gradonačelnik utvrditi te pri objavi javnog natječaja za zakup poslovnih prostora javnim natječajem za davanje u zakup poslovnoga prostora objaviti sve podatke, uvjete i postupke utvrđene odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

Po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024., povjerenstva za provođenje javnog nadmetanja, odnosno javne dražbe provela su postupke javnog otvaranja ponude, odnosno postupak javne dražbe te utvrdila prisutne ponuditelje na javnoj dražbi, broj i pravovremenost ponuda, dokaze o potpunosti ponuda, kao što su podaci o ponuditelju i uplaćenoj jamčevini te novčani iznos povrh početne zakupnine, prvenstveno pravo zakupa poslovnoga prostora (u slučaju da su ponude podnijele osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji) i drugo, o čemu su sastavljeni zapisnici.

Prema postupcima davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđenima Mapom poslovnih procesa, Povjerenstvo za provođenje javnog nadmetanja predlaže gradonačelniku donošenje odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju, odnosno onome koji je ponudio najveću zakupninu i koji zadovoljava sve uvjete iz natječaja, a prema odredbama članka 16. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik. Povjerenstvo za provođenje javnog nadmetanja donošenje odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju, gradonačelniku nije predložilo niti je gradonačelnik navedenu odluku donio.

Državni ured za reviziju preporučuje donositi odluku gradonačelnika o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju na temelju prijedloga Povjerenstva za provođenje javnog nadmetanja za donošenje odluke gradonačelnika o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju.

Nakon provedenog postupka javne dražbe nadležni upravni odjel je sastavio prijedlog zaključka o zaključivanju ugovora o zakupu garaže u kojem su navedeni podaci o objavi natječaja, najvišoj visini prihvatljive ponude, prvenstvenom pravu zakupa te priloženoj potrebnoj dokumentaciji. Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda prijedlog odluke o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora trgovine, nadležni upravni odjel nije sastavio.

Državni ured za reviziju preporučuje nakon provedenog postupka otvaranja ponuda za zakup poslovnoga prostora sastavljati prijedlog zaključka nadležnog upravnog odjela o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024., Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora trgovine i garaže. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno zaključkom gradonačelnika o zaključivanju ugovora o zakupu garaže. Ukupno su na temelju provedena dva javna natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup dva poslovna prostora.

Ugovor o zakupu garaže zaključen je na pet godina, dok je ugovor o zakupu prostora trgovine zaključen na neodređeno vrijeme. Odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Državni ured za reviziju nalaže zaključivati novi ugovor o zakupu prostora trgovine na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Poslovni prostori mogu se, u skladu s propisima, putem javnog natječaja dati udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro te dati u zakup fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti.

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

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

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

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

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

Opći akt kojim bi bili propisani uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad te, između ostalog, i uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora, Grad nije donio, što nije u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Tijekom 2023. i 2024., prema obrazloženju Grada, poslovni prostori nisu dodjeljivani na korištenje udrugama.

S udrugom Hrvatski vitezovi ratni veterani 90-91 Grad je u ožujku 2017. zaključio Ugovor o korištenju nekretnine površine 363 m² bez naknade na rok od tri godine te dodatke Ugovoru u srpnju 2020. i rujnu 2023., kojima se vrijeme korištenja nekretnine produžilo do srpnja 2026. Grad ne raspolaže dokumentacijom iz koje bi bilo vidljivo na temelju čega su zaključeni navedeni dodaci Ugovoru.

Državni ured za reviziju nalaže donijeti opći akt o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama koje provode programe i projekte od interesa za Grad i dodjeljivati poslovne prostore za rad udrugama na temelju uvjeta, kriterija, mjerila i postupaka za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad propisanih općim aktom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Prema odredbama članka 14. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati u zakup javnim natječajem prostor za rad i nekretnine u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti (za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra) odnosno djelatnosti koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Također, izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može i neposrednom pogodbom nekretninu i prostor za rad u njezinu vlasništvu dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave općim aktom propisuje kriterije za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture.

Grad tijekom 2023. i 2024. nije provodio javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

Poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se iznimno, u skladu s propisima dati u zakup bez provođenja javnog natječaja, odnosno izravnim ugovaranjem.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac da pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, a jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu.

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

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

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

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

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

Odluku o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture kojom bi bili utvrđeni uvjeti i kriteriji za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koja je od interesa za Grad i kojom bi bili propisani uvjeti i postupci davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja te slučajevi kada se gradski prostor može dati u zakup pravnoj osobi neposrednom pogodbom bez provođenja javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, Gradsko vijeće nije donijelo.

Državni ured za reviziju nalaže donijeti Odluku o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

Grad je u prosincu 2024. s pravnom osobom izravnim ugovaranjem zaključio Ugovor o korištenju nekretnine u vlasništvu Grada površine 494 m² na neodređeno vrijeme, kojim je poslovni prostor dodijeljen na korištenje koprivničkim umjetnicima u formi ateljea. Prema navedenom Ugovoru, Grad snosi troškove tekućeg održavanja, sve režijske troškove vezane za korištenje nekretnine (električna energija, plin, voda, smeće i ostalo), kao i sve potrebne servise, dok naknada za korištenje nekretnine nije ugovorena.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i do zaključenja ugovora u prosincu 2024., pravna osoba s područja kulture koristila je prostor bez zaključenog ugovora i plaćanja naknade kao nezavisni umjetnički prostor/galeriju za suvremenu umjetnost/umjetnički ateljei, odnosno za njihov redovni rad (skladištenje, izrada i izložbe umjetnina). Obrazlaže da ugovor o korištenju nekretnine nije bio zaključen omaškom, zbog odlaska službenice zadužene za upravljanje nekretninama Grada na rodiljni i roditeljski dopust.

Udruga iz područja kulture je u veljači 2021. s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada, koje je upravljalo nekretninom, zaključila Ugovor o zakupu zgrade, kojim je utvrđeno da će udruga umjesto mjesečnog plaćanja novčanog iznosa zakupnine u iznosu od 443,57 eura u ugovoreni iznos zakupnine uračunavati ukupni iznos ulaganja u zgradu. Ulaganja u zgradu utvrđena su u iznosu od 39.365,46 eura. Grad je u svibnju 2022. s trgovačkim društvom u svom vlasništvu zaključio Dodatak Ugovoru o upravljanju, kojim je zgradu koju koristi udruga izuzeo iz upravljanja trgovačkog društva i u kolovozu 2022. zaključio s udrugom Ugovor o upravljanju i korištenju nekretnine u vlasništvu Grada na sedam godina u svrhu provođenja aktivnosti u sklopu projekta Centar+ te održavanja programa nezavisne kulture i mladih i svih svojih djelatnosti. Odredbama članka 9. Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada utvrđeno je da Grad može trgovačkom društvu u svojem vlasništvu dati na upravljanje nekretnine u svojem vlasništvu, dok mogućnost davanja na upravljanje nekretnina u vlasništvu Grada drugim subjektima navedenom Odlukom nije predviđena. Također, Ugovorom je utvrđeno da udruga može prostore zgrade davati na privremeno i povremeno korištenje drugim udrugama za provođenje aktivnosti čija je svrha razvitak nezavisne kulturne scene i kulture mladih, kao i za provođenje aktivnosti koje podržavaju organizacije civilnog društva te da udruga do konca listopada treba izraditi i Gradu dostaviti izvješće o izvršavanju prava i obveza iz ugovora o upravljanju za tekuću godinu i prijedlog plana upravljanja zgradom za narednu proračunsku godinu. Udruga je navedena izvješća i prijedloge planova upravljanja zgradom dostavila Gradu u prosincu 2023. i 2024., što je nakon roka utvrđenog Ugovorom. Također je utvrđeno da udruga snosi režijske troškove (električna energije i voda) te troškove tekućeg održavanja, dok je dodatkom navedenom Ugovoru zaključenim u lipnju 2023. utvrđeno da režijske troškove i troškove tekućeg održavanja snosi Grad.

Državni ured za reviziju nalaže pri dodjeljivanju nekretnina u vlasništvu Grada na upravljanje, raspolaganje i korištenje postupati u skladu s odredbama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada. Navedenom Odlukom utvrđeno je da se u slučaju kada se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja (kada ugovor zaključuju međusobno Republika Hrvatska i Grad te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada) visina zakupnine utvrđuje ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika ostvarenju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka Grada.

Grad u 2023. i 2024. nije davao poslovne prostore u zakup bez provođenja javnog natječaja odnosno izravnim ugovaranjem.

Međutim, Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada utvrđeno je da Grad može dati na korištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada bez provedenog javnog natječaja i bez naknade pravnim osobama kad je to njihovo pravo propisano posebnim zakonom na temelju njihovog obrazloženog zahtjeva te Republici Hrvatskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji, trgovačkim društvima čiji je Grad jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Koprivničko-križevačka županija ili Grad osnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada. Ugovor o korištenju nekretnine u vlasništvu Grada u ime Grada potpisuje gradonačelnik.

Grad je tijekom 2023. i 2024. zaključio ugovore o korištenju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada bez provedenog javnog natječaja i bez naknade s ustanovom kojoj je osnivač Republika Hrvatska i Turističkom zajednicom Grada Koprivnice. Bez zaključenog ugovora jedan poslovni prostor koristila je institucija iz područja socijalne skrbi tijekom 2023. i 2024., a jedan prostor koristila je tijekom 2024. ustanova kojoj je osnivač Republika Hrvatska.

Ugovor o uporabi nekretnine u svojem vlasništvu u Ulici Đure Estera 1 površine 450 m², što u naravi predstavlja skladišni prostor, Grad je u prosincu 2023. zaključio s Turističkom zajednicom Grada Koprivnice bez provedenog javnog natječaja i bez ugovorene naknade u svrhu skladištenja stvari do dovođenja prostora predviđenoj namjeni, odnosno rušenja zgrade.

Grad je u veljači 2023. bez provedenog javnog natječaja zaključio Ugovor o privremenom korištenju poslovnoga prostora na Trgu dr. Žarka Dolinara 8 površine 1 112 m² s Državnim arhivom u Varaždinu na godinu dana i bez plaćanja naknade u svrhu smještaja arhivskog gradiva u nadležnosti Arhivskog sabirnog centra. Istekom Ugovora iz 2023., Grad s Državnim arhivom u Varaždinu nije zaključio novi ugovor, što nije u skladu s odredbama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada. Prema obrazloženju Grada, istekom Ugovora iz 2023., koji se prema uputi nadležnog ministarstva zaključuje na jednogodišnje razdoblje, Grad omaškom nije zaključio novi ugovor o privremenom korištenju poslovnoga prostora za 2024.

Tijekom 2023. i 2024. zgradu koja čini kompleks bivše vojarne koristio je Obiteljski centar, čiji je osnivač Republika Hrvatska, bez zaključenog ugovora sve do siječnja 2025., kada je Grad s Obiteljskim centrom zaključio Ugovor o zakupu poslovnoga prostora bez provedenog javnog natječaja na 34 godine uz zakupninu u iznosu od 1,00 euro mjesečno u svrhu pružanja socijalnih usluga.

Državni ured za reviziju nalaže pri dodjeljivanju nekretnine u vlasništvu Grada na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade Republici Hrvatskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji, trgovačkom društvu čiji je Grad jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Koprivničko-križevačka županija ili Grad osnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada, zaključivati ugovore o korištenju poslovnoga prostora kako je to utvrđeno Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrdio da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje bez javnog natječaja kada se ugovor zaključuje sa sadašnjim zakupnikom poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i koji prihvati ponudu zakupodavca za zaključivanje novog ugovora na određeno vrijeme u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15). Prema odredbama članka 6. navedenog Zakona, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina. Također je utvrđeno da se zakup poslovnoga prostora zasniva ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen i solemniziran po javnom bilježniku.

Grad je u kolovozu 2012. zaključio Ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u naravi sabiralište mlijeka) površine 12 m² na rok od pet godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 6,60 eura u svrhu obavljanja trgovačke djelatnosti sabiralište mlijeka. Ugovor o zakupu nije solemniziran po javnom bilježniku, a Grad nema podatak je li prostor dan u zakup na temelju provedenog javnog natječaja. Grad je zakupniku koji uredno plaća ugovorenu zakupninu I. Dodatkom navedenom Ugovoru zaključenim u svibnju 2018. bez provedenog javnog natječaja produžio zakup za sljedećih pet godina, a II. Dodatkom zaključenim u listopadu 2023. zakupniku je utvrđena mjesečna zakupnina u iznosu od 130,00 eura godišnje (10,83 eura mjesečno) i rok zakupa je produžen za još pet godina.

Prije ispostavljanja Zaključka gradonačelnika o zaključivanju II. Dodatka Ugovoru o zakupu poslovnoga prostora, nadležni upravni odjel sastavio je Obrazloženje kojim je pojasnio da je vlasnik poslovnoga prostora dužan zakupniku, koji u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, omogućiti zaključivanje novog ugovora za sljedeće razdoblje koje nije dulje od pet godina. Nadalje, obrazlaže da zakupnik redovito izvršava svoje obveze iz Ugovora o zakupu pa stoga predlaže produljenje Ugovora o zakupu pod istim uvjetima na rok od pet godina. Međutim, u Obrazloženju nadležnog upravnog odjela nije navedeno je li prijašnji ugovor o zakupu zaključen na temelju provedenog javnog natječaja, je li ispostavljen pisani zahtjev zakupnika, ponuda Grada za zaključenje novog ugovora o zakupu i očitovanje zakupnika o prihvaćanju ponuda, da zakupnik prihvaća uvjete iz ponude Grada, da je ekonomski opravdano zaključenje ugovora, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine veći od početne zakupnine utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada i drugo.

Grad sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen nije dao pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina i nije sa sadašnjim zakupoprimcem zaključio novi ugovor, već dodatak postojećem ugovoru, što nije u skladu s odredbama članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 64/15), prema kojima je zakupodavac dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, dati pisanu ponudu za zaključivanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina.

Također, Grad nema obrazloženje na temelju čega je zakupoprimcu povećana mjesečna zakupnina, što nije u skladu s odredbama članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 112/18), prema kojima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik…) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Državni ured za reviziju nalaže dodjeljivanje u zakup poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja provoditi u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključivao ugovore o zakupu poslovnih prostora sa zakupnicima koji su odabrani putem javnog natječaja.

Prema odredbama članaka 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac zaključuje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu. Ugovor treba sadržavati ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora.

Prema odredbama članaka 16. i 17. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, a ukoliko je zakupodavac jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu. Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno. Prema odredbama članka 19. navedenog Zakona, zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada propisao sadržaj ugovora o zakupu, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Grad je u 2023. i 2024. zaključio 12 ugovora o zakupu poslovnoga prostora na temelju provedenih javnih natječaja, odnosno provedene javne dražbe na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori sadrže podatke o ugovorenim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine, rok plaćanja mjesečne zakupnine (najkasnije do petog, odnosno desetog dana u mjesecu za protekli, odnosno tekući mjesec), rok na koji se ugovor zaključuje (neodređeno vrijeme, pet godina), djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu plaćanja režijskih troškova koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji, odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija i namjena poslovnoga prostora, uvjete naplate primljenih instrumenata osiguranja plaćanja i drugo. Također, ugovorima je utvrđeno da zakupnik snosi i troškove investicijskog održavanja poslovnoga prostora, što je prema odredbama članka 26. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada obveza Grada.

Državni ured za reviziju nalaže sadržaj ugovora o zakupu poslovnoga prostora utvrditi u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

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

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

Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Ugovor može prestati otkazom i odustankom. Grad može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik na vrijeme ne plaća dužnu zakupninu ili druge troškove vezane za korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, vodnu naknadu, komunalnu naknadu), kao i ostale troškove koji su vezani za korištenje poslovnih prostorija, kada zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši radove kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina ili namjena prostorija, kada postupa suprotno odredbama navedene Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Otkazni rok iznosi tri mjeseca.

Prema zaključenom ugovoru o zakupu poslovnoga prostora trgovine, zakupnik i zakupodavac mogu u svako doba odustati od ugovora ne navodeći razloge, a otkazni rok iznosi šest mjeseci.

Prema podacima Grada, sa zakupnicima su u 2024. raskinuta tri ugovora o zakupu poslovnoga prostora koja se odnose na garaže ukupne površine 40,5 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 81,09 eura. Ugovori su raskinuti zbog smrti zakupnika, odnosno davanja garaža u podzakup. Raskida ugovora o zakupu u 2023. nije bilo.

– Primopredaja poslovnih prostora

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

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

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i Mapom poslovnih procesa za postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđeno je da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora.

Predstavnici Grada i zakupnika su u listopadu 2023. sastavili Zapisnik u vezi s primopredajom poslovnog prostora trgovine u kojem je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnog prostora te je utvrđeno da su izvršena očitanja brojila na mjernim mjestima potrošnje vode, električne energije i plina.

Međutim, zapisnik ne sadrži podatke o stanju i uređenosti poslovnoga prostora, što nije u skladu s odredbama članka 23. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada te procedurom utvrđenom u Mapi poslovnih procesa.

Zapisnik iz kojeg bi bili vidljivi podaci o stanju garaže prilikom primopredaje, ugovorne strane nisu sastavile.

Državni ured za reviziju nalaže prilikom primopredaje poslovnoga prostora sastaviti zapisnik koji bi sadržavao i podatke o stanju i uređenosti poslovnoga prostora, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 20,80 eura i u 2024. u iznosu od 4.422,51 euro.

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

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

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

Prema odredbama članaka 13. i 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja te je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine (navedeni rok je do 31. listopada 2024., odnosno do stupanja na snagu odredbe članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, bio dva mjeseca).

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada. Prema navedenoj Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti na način da druge korisnike stanova i poslovnoga prostora u zgradi ne ometa u mirnom korištenju stanova ili poslovnih prostorija, pri korištenju poslovnoga prostora postupa pažljivo te čuva poslovni prostor i zgradu od kvara i oštećenja, koristi poslovni prostor, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služe za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom, održava poslovni prostor i pokriva troškove radova, a koji su posljedica redovne upotrebe poslovnoga prostora te da Gradu omogući pregled poslovnoga prostora. U slučajevima kada zakupnik na temelju pismenog odobrenja Grada uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine mu se kroz određeno razdoblje umanjuje za visinu uloženih sredstava, a kada uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor bez pisanog odobrenja Grada, nema pravo na povrat uloženih sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine. Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i zajedničkih dijelova zgrade, dok Grad kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Međutim, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada nije utvrđeno na koji način zakupnik treba zatražiti od Grada pisano odobrenje za ulaganje vlastitih sredstava u zakupljeni poslovni prostor, odnosno treba li podnijeti pisani zahtjev o namjeri obavljanja radova na održavanju poslovnoga prostora (osim tekućeg održavanja) i uređenju poslovnoga prostora u kojem bi naveo opis radova koje namjerava izvesti te dostavio dokaze o nužnosti i korisnosti radova, odnosno o nužnim i korisnim troškovima (troškovnik, projekt uređenja, fotodokumentaciju i ostalo).

Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi na koji način zakupnik treba zatražiti od Grada pisano odobrenje za ulaganje vlastitih sredstava u zakupljeni poslovni prostor, odnosno treba li podnijeti pisani zahtjev o namjeri obavljanja radova na održavanju poslovnoga prostora (osim tekućeg održavanja) i uređenju poslovnoga prostora u kojem bi naveo opis radova koje namjerava izvesti te dostavio dokaze o nužnosti i korisnosti radova, odnosno o nužnim i korisnim troškovima.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg i investicijskog (što je prema odredbama članka 26. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada obveza Grada) održavanja poslovnoga prostora, a dužan je plaćati i režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji te ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija i namjena poslovnoga prostora.

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

Također, za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. Grad nije obavljao radove na poslovnim prostorima u svrhu uređenja prostora ili radi snižavanja troškova energije i održavanja. Zakupnici poslovnih prostora su tražili i dobili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora (u srpnju 2023. adaptacija sanitarnog čvora i u travnju 2024. postavljanje okvira za plakate na zidu ispred trgovine).

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

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni u 2023. u iznosu od 20,80 eura i u 2024. u iznosu od 4.422,51 euro odnose se na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga, a odnose se na zamjenu sanitarne opreme, popravak elektroinstalacija, ispitivanje sustava zaštite od munje, izradu troškovnika radova na sanaciji krovišta zgrade te nabavu građevinskog materijala za sanaciju krovišta.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu u 2023. i 2024. ugovoreno je da zakupnici plaćaju režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji.

Zamjena poslovnih prostora

Grad je u 2023. stekao poslovne prostore zamjenom nekretnina. U 2023. i 2024. nije prodavao niti kupovao poslovne prostore i nije imao poslovne prostore koje je uzeo u zakup.

Prihodi od zamjene poslovnoga prostora ostvareni u 2023. u iznosu od 172.533,33 eura odnose se na procijenjenu vrijednost nekretnina (livada) površine 1 293 m² koje je Grad otuđio, a rashodi u iznosu od 579.000,00 eura odnose se na procijenjenu vrijednost nekretnina (poslovna zgrada i pripadajuće zemljište) površine 2 268 m² koje je Grad stekao na temelju ugovora o zamjeni nekretnina zaključenog s trgovačkim društvom. Razliku u vrijednosti navedenih nekretnina u iznosu od 406.466,67 eura Grad je uplatio trgovačkom društvu u skladu s Odlukom o zamjeni nekretnina s trgovačkim društvom, koju je donijelo Gradsko vijeće u listopadu 2023.

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

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

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

Zamjena nekretnina u vlasništvu Grada za poslovni prostor u vlasništvu trgovačkog društva obavljena je na temelju odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbi Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada. Prema odredbama članka 33. navedene Odluke, nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba. Također, nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kada gradonačelnik ili Gradsko vijeće ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada ili u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa te kada se objavom javnog natječaja ne bi ostvarila svrha prikupljanja najmanje dvije ponude. Odluku o zamjeni nekretnina donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine. Prije donošenja navedene Odluke ovlašteni procjenitelj koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu obavit će procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina koje se zamjenjuju.

Grad je trgovačkom društvu u veljači 2023. uputio Pismo namjere za zamjenu nekretnina u vlasništvu Grada za nekretninu u vlasništvu trgovačkog društva za potrebe izgradnje kompleksa tržnice i polivalentnog centra, čime bi se ostvario doprinos teritorijalnoj, gospodarskoj i društvenoj koheziji Urbanog područja Koprivnice putem transformacije centra Grada u zeleno središte grada, povezivanjem poljoprivrednih proizvođača iz cijelog Urbanog područja te općenito ulaganjem u višenamjensku društveno-gospodarsku infrastrukturu, što je trgovačko društvo prihvatilo.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada utvrđena je elaboratom o procjeni iz srpnja 2023., a procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva utvrđena je elaboratom o procjeni iz lipnja 2023. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborate o procjeni izradili su stalni stručni vještaci za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, a na elaborate su pribavljena mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama navedenog Zakona.

Gradsko vijeće je Odlukom o zamjeni nekretnina s trgovačkim društvom ovlastilo gradonačelnika za zaključivanje ugovora o zamjeni nekretnina koji je sastavni dio Odluke. Na temelju navedenog, ugovor o zamjeni nekretnina između Grada i trgovačkog društva zaključen je u listopadu 2023.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Mjere i postupci naplate potraživanja za prihode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (sudske tužbe, ovrhe na novčanim sredstvima, nekretninama, pokretninama i drugom imovinom, naplata potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak, odgoda plaćanja i obročna otplata duga, prodaja potraživanja i druge mjere) propisani su odredbama Općeg poreznog zakona (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), odredbama Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24) i Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14) i drugim propisima. Pri naplati prihoda mogu se primjenjivati i druge raspoložive mjere i postupci (slanje opomena, pozivanje obveznika na podmirenje duga i drugo) za koje se ocijeni da bi mogle pridonijeti učinkovitoj naplati prihoda. Pri utvrđivanju i ugovaranju plaćanja prihoda, u skladu s načelom dobrog gospodara, naplata prihoda može se dodatno osigurati i ugovaranjem i pribavljanjem instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica, zadužnica, jamstava i drugih instrumenata).

Procedure zaduženja i naplate gradskih prihoda – nejavna davanja sadržane su u okviru Mape poslovnih procesa. Pod pojmom nejavnih davanja u smislu ove procedure misli se na najam, zakup, prodaju nefinancijske imovine, refundaciju režijskih troškova, otplatu stana, kazne za prometne prekršaje, naknadu za ostvarivanje prava služnosti, stipendije, poduzetničke kredite te druge prihode proračuna koji proizlaze iz propisa, općih akata Grada, ugovornih ili drugih odnosa.

Prema Mapi poslovnih procesa, nadležni upravni odjel dostavlja podatke potrebne za knjiženje potraživanja odnosno izdavanje elektroničkih računa ovisno o vrsti prihoda, a zaduženje ili izdavanje računa obavlja se u roku od sedam dana od zaprimanja dokumentacije, odnosno u roku propisanom ugovorom. Opomenu za dospjelo dugovanje šalje referent zadužen za naplatu pojedinog prihoda, a dužnika se o dospjelom dugovanju može, po potrebi, obavijestiti i slanjem pisanog poziva za plaćanje ili poziva na usklađenje dugovanja (putem pošte ili elektroničkom porukom), telefonskim pozivom te osobno prilikom dolaska dužnika u službene prostorije Grada. O obavještavanju dužnika telefonskim pozivom i osobno sastavlja se službena zabilješka. Nadležni upravni odjel će u slučaju neplaćanja obveze uputiti zahtjev za aktiviranje instrumenata osiguranja plaćanja. U slučaju da Grad ne raspolaže instrumentima osiguranja kojima bi mogao naplatiti dug ili naplata putem instrumenata osiguranja nije uspjela, pokreće se ovršni postupak donošenjem rješenja o ovrsi vodeći računa o ekonomičnosti postupka. Kada pljenidba novčanih sredstava nije uspjela ili nije moguća, pokreće se ovršni postupak na nekretnini, pravu građenja ili pokretnini dužnika ili postupak zasnivanja založnog prava na nekretnini, pravu građenja ili pokretnini dužnika. Također je Mapom poslovnih procesa utvrđeno da obročnu otplatu i odgodu plaćanja za potraživanja s osnova nejavnih davanja Grad provodi prema odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis, dok je uvjete odgode, obročne otplate ili otpisa dugovanja propisao Odlukom o izvršavanju Proračuna Grada.

Odredbama članka 32. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada za 2024., koju je Gradsko vijeće donijelo u prosincu 2023., utvrđeno je da se u skladu s odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja, dugom smatra dospjela, a nepodmirena obveza prema Gradu osim s naslova javnih davanja, izuzev koncesija. Pravnoj i fizičkoj osobi određenoj navedenom Uredbom, gradonačelnik može odobriti odgodu ili obročnu otplatu duga do pojedinačnog iznosa u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, a pročelnik upravnog odjela nadležnog za proračun i financije može odobriti odgodu ili obročnu otplatu duga do pojedinačnog iznosa do 13.272,28 eura, a sve na način i pod uvjetima propisanim Uredbom. Za odgodu ili obročnu otplatu potraživanja pojedinačnog iznosa većeg od iznosa za koji je gradonačelnik ovlašten prema navedenom Zakonu, odluku donosi gradonačelnik uz prethodnu suglasnost Gradskog vijeća. Pravnoj i fizičkoj osobi određenoj Uredbom, gradonačelnik može prodati, otpisati ili djelomično otpisati potraživanje do pojedinačnog iznosa od 6.636,14 eura, a pročelnik upravnog odjela nadležnog za proračun i financije može prodati, otpisati ili djelomično otpisati potraživanje do pojedinačnog iznosa od 1.327,23 eura na način i pod uvjetima propisanim Uredbom. Za prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja pojedinačnog iznosa većeg od 6.636,14 eura odluku donosi gradonačelnik uz prethodnu suglasnost Gradskog vijeća. Obročna otplata duga može se odobriti za razdoblje do 60 mjesečnih obroka.

Grad je u 2023. pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obavljanje djelatnosti trgovine, u slučaju neplaćanja zakupnine ugovorio aktiviranje zadužnice, dok pri zaključivanju ugovora za davanje u zakup garaža, instrumente osiguranja plaćanja nije ugovarao. U poslovnim knjigama na koncu 2023. i 2024. primljeni instrument osiguranja plaćanja (zadužnica) evidentiran je u okviru izvanbilančnih zapisa.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora Grad je propisao da natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora mora sadržavati iznos jamčevine, međutim nije propisao ugovaranje instrumenata osiguranja plaćanja pri zaključivanju ugovora o zakupu niti je instrumente osiguranja plaćanja predvidio Postupkom davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđenom u Mapi poslovnih procesa Grada.

Državni ured za reviziju preporučuje Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada propisati ugovaranje instrumenata osiguranja plaćanja pri zaključivanju ugovora o zakupu.

Prema odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023., analitičke knjigovodstvene evidencije organizirane su kao analitička knjigovodstva. Analitičke evidencije ne moraju se voditi ako obveznik izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige osigurava potrebne podatke. Kao obvezna analitička knjigovodstvena evidencija propisana je, između ostalog i evidencija potraživanja i obveza (po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i dr.).

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, gospodarstvo i europske poslove. 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 i u 2023. zatezne kamate za jedan poslovni prostor, koje su u 2023. i naplaćene. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj 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 8.122,01 euro, odnosno 2024. u iznosu od 9.492,85 eura i odnose se na dospjela potraživanja za ugovorenu zakupninu. Do listopada 2025. Grad je naplatio 2.141,25 eura koji se odnose na dospjela potraživanja koncem 2024. Također, Grad je u 2024. evidentirao potraživanje za refundaciju režijskih troškova u iznosu od 290,17 eura koje je u 2025. u cijelosti podmireno. Grad u poslovnim knjigama koncem 2023. i 2024. nema evidentirana potraživanja za zatezne kamate za ugovorenu zakupninu, nije otpisivao zatezne kamate niti ima ispravaka vrijednosti potraživanja za zatezne kamate.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena te druge mjere naplate tijekom 2023. i 2024. nisu poduzimane.

Opomene za naplatu potraživanja upućene su u ožujku 2023. i 2024. (jednom godišnje). Svake je godine dužnicima upućeno ukupno osam opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 1.422,45 eura, a odnose se na potraživanja starija od deset godina prema zakupnicima garaža na temelju ugovora za zakup garaža. Prihodi na temelju poslanih opomena nisu ostvareni. Grad navedena potraživanja nije otpisao.

Državni ured za reviziju nalaže poduzimati raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda, u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Procedurom zaduženja i naplate gradskih prihoda – nejavna davanja, sadržanom u okviru Mape poslovnih procesa Grada.

Grad je Mapom poslovnih procesa u okviru Procedure zaduženje i naplata nejavnih davanja propisao vrstu duga, odnosno potraživanja, kriterije, mjerila i postupak za ovrhu, slanje opomena za dospjelo dugovanje, odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te otpis potraživanja. Utvrdio je, između ostalog, da se otpis duga može provesti u slučaju da je nastupila zastara prava na naplatu potraživanja u skladu s važećim propisima. Također, prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23), potraživanja zastarijevaju za pet godina (opći rok zastare) ako zakonom nije određen neki drugi rok zastare (posebni rokovi zastare), a zastara se prekida podnošenjem tužbe i svakom drugom vjerovnikovom radnjom poduzetom protiv dužnika pred sudom ili drugim nadležnim tijelom radi utvrđivanja, osiguranja ili ostvarenja tražbine. Za prekid zastare nije dovoljno da vjerovnik pozove dužnika pisano ili usmeno da obvezu ispuni.

Državni ured za reviziju preporučuje preispitati mogućnost otpisa potraživanja koja su starija od pet godina i za koja je nastupila zastara prava na naplatu potraživanja.

Prema odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godine dana i pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, a iznad tri godine vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %. Bez obzira na provođenje ispravka vrijednosti potraživanja, proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati sve potrebne mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz nadležnosti i uplatu u proračun, odnosno financijski plan prema važećim propisima. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 7.308,95 eura i na koncu 2024. u iznosu od 7.129,37 eura, a odnose se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora u iznosu od 34.970,57 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2023. na temelju ispostavljenih računa u 2023. u iznosu od 33.934,90 eura ili 97,0 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora u iznosu od 40.478,01 euro, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. u iznosu od 38.508,00 eura ili 94,0 %. Tijekom 2024. Grad je naplatio 406,36 eura na temelju računa za zakup poslovnoga prostora ispostavljenih u 2023., a do konca rujna 2025. iznos od 2.141,25 eura na temelju ispostavljenih računa za zakup poslovnoga prostora u 2024.

Grad nije otpisivao potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. i za 2024.

S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za izgradnju grada, upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup), vođenje evidencije dugotrajne imovine i registra imovine za poslovne prostore te evidencije ugovora. Unutar Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i europske poslove navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda.

Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada i njegovim izmjenama, utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za izgradnju grada, upravljanje nekretninama i komunalno gospodarstvo (od studenoga 2025. u Upravnom odjelu za poslove Gradskog vijeća i pravne poslove) obavljaju se u Odsjeku za upravljanje nekretninama, a u Upravnom odjelu za financije, gospodarstvo i europske poslove 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 Odsjeku za financije. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koja se najvećim dijelom odnosi na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup i evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama, dostavljanja informacija o poduzetim mjerama za naplatu prihoda te informacija o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze i s kojima se zbog navedenog dogovara obročna otplata dugovanja i drugo.

Osim navedenog, Grad je unutarnjim aktima odnosno Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada te Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Odlukom o izvršavanju Proračuna Grada utvrđeni su uvjeti odgode, obročne otplate ili otpisa dugovanja.

Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada te dvije izmjene navedene Odluke nadležni upravni odjel je dostavio na razmatranje Odboru za gospodarstvo, razvoj grada i zaštitu okoliša u skladu s odredbama Poslovnika Gradskog vijeća Grada (Glasnik Grada Koprivnice 5/09, 2/11, 1/13 i 3/13) i Poslovnika Gradskog vijeća Grada iz ožujka 2018. te njegovih izmjena iz veljače 2020. i 2021., prema kojima navedeni Odbor razmatra prijedloge odluka i drugih akata iz područja gospodarstva, poduzetništva, komunalnog gospodarstva, prostornog uređenja i gradnje te zaštite okoliša. Odbor je razmatrao navedene prijedloge odluka te u lipnju 2012., ožujku 2018. i ožujku 2025. donio zaključke kojima je utvrđeno da na prijedloge odluka vezanih za zakup i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada nije bilo primjedbi.

Unutarnjim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi odluke u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup poslovnih prostora i odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključuje ugovore sa sadašnjim zakupnicima, ugovore koji se u skladu s propisima i unutarnjim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja te ugovore o davanju nekretnina na korištenje, a Gradsko vijeće donosi odluku o davanju na upravljanje nekretnina trgovačkom društvu u vlasništvu Grada te u skladu s odredbama Statuta Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina u iznosu većem od 132.722,81 euro.

Sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima uspostavljen je i na način da je nadležni upravni odjel prije donošenja navedenih odluka sastavljao obrazloženja za donošenje odluka kojima je utvrđen pravni temelj za donošenje odluka, razlozi upućivanja obrazloženja za donošenje odluka i drugo, osim nakon provedenog postupka otvaranja ponuda za zakup poslovnoga prostora trgovine kada obrazloženje za donošenje odluke o zaključivanju ugovora o zakupu nije sastavio.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, osim u dijelu koji se odnosi na određivanje ciljeva upravljanja poslovnim prostorima koji se utvrđuju uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture te udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad.

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

Načelo javnosti primjenjivao je na način da su unutarnjim aktima Grada propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup unutarnjim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada te su objavljeni u Službenim glasnicima Grada u kojima su objavljivani zaključci i odluke gradonačelnika te Gradskog vijeća vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za zakup poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada i u dnevnom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa poslovnih prostora ostvario gospodarske koristi, dok je davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnim osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada, a s obzirom na to da je poslovni prostor dao na upravljanje i korištenje i udruzi koja djeluje na području kulture, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada.

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

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju, a prema godišnjem planu unutarnje revizije za 2023. planirano je obavljanje četiri revizije, dok je prema planu za 2024. planirano obavljanje tri revizije. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KOPRIVNICI

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima je evidentirana većina poslovnih prostora, godišnjim popisom imovine i obveza popisana je većina poslovnih prostora i upisani su u registar imovine Grada, doneseni su unutarnji akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup i zamjena poslovnih prostora obavljeni su u skladu s propisima i unutarnjim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i unutarnjim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, poslovni prostori održavani su u skladu s propisima, unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i prihodi su naplaćivani efikasno, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim unutarnjim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je i da dio poslovnih prostora nije evidentiran u poslovnim knjigama, a za dio poslovnih prostora evidentiranih u poslovnim knjigama nije obavljena procjena vrijednosti, obavljenim popisom imovine i obveza nije obavljena analiza točnosti iskazanih podataka u analitičkim evidencijama o broju i vrijednosti poslovnih prostora, nije imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u navedeni Registar, bez obrazloženog zahtjeva dodjeljivani su poslovni prostori na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade proračunskim korisnicima Grada i drugim pravnim osobama kad je to njihovo pravo propisano posebnim zakonom te udrugama bez prethodno provedenog javnog natječaja, a što je propisano Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada, izvješća o obavljenim poslovima vezano za upravljanje i gospodarenje poslovnim prostorima ne sadrže podatke o ugovoru i dodatku ugovoru o zamjeni nekretnina, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora te nije dan pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom i rokom na koji su ugovori zaključeni te Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora koju donosi gradonačelnik nisu utvrđeni svi elementi.

Također je utvrđeno da pri objavi javnog natječaja za zakup poslovnih prostora javnim natječajem za davanje u zakup poslovnoga prostora nisu objavljeni svi podaci, uvjeti i postupci propisani Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, Povjerenstvo za provođenje javnog nadmetanja nije sastavilo prijedlog gradonačelniku za donošenje odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju, nadležni upravni odjel nije sastavio prijedlog odluke o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora, nije donesen opći akt o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i korisnicima koji djeluju na području kulture niti su poslovni prostori za rad udrugama i korisnicima koji djeluju na području kulture dodjeljivani na temelju utvrđenih uvjeta, kriterija, mjerila i postupaka za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad i korisnicima koji djeluju na području kulture, nekretnina u vlasništvu Grada dana je na upravljanje i korištenje udruzi iz područja kulture, što nije predviđeno Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada. Također, Grad nije u roku utvrđenom Ugovorom o upravljanju i korištenju nekretnine u vlasništvu Grada zaključenim s udrugom prikupio izvješća o izvršavanju prava i obveza iz ugovora o upravljanju za tekuću godinu i prijedloge planova upravljanja zgradom za narednu proračunsku godinu, nije zaključivao ugovore o korištenju poslovnih prostora s institucijama kojima je osnivač Republika Hrvatska, nije nakon isteka ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen dao pisanu ponudu za zaključivanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, nije obrazložio razloge produljenja ugovora, odnosno nije sastavio novi ugovor, već dodatak postojećem ugovoru, ugovorima o zakupu poslovnoga prostora utvrđeno je da zakupnik snosi i troškove investicijskog održavanja poslovnoga prostora, a što je prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada obveza Grada, zapisnikom u vezi s primopredajom poslovnoga prostora nije obuhvatio podatke o stanju i uređenosti poslovnoga prostora, nije utvrdio način na koji zakupnik treba zatražiti od Grada pisano odobrenje za ulaganje vlastitih sredstava u zakupljeni poslovni prostor, nije propisao ugovaranje instrumenata osiguranja plaćanja pri zaključivanju ugovora o zakupu te nije poduzimao sve raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda za zakup garaža.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Koprivnici **djelomično učinkovito**, jer utvrđene nepravilnosti i propusti utječu na učinkovito upravljanje i raspolaganje te su potrebna značajna poboljšanja.

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

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. Za poslovne prostore koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama i za poslovne prostore kojima nije utvrđena nabavna vrijednost, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

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

1.5. Imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.

2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

2.1. Dodjeljivati nekretnine u vlasništvu Grada na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade svojim proračunskim korisnicima i drugim pravnim osobama kad je to njihovo pravo propisano posebnim zakonom, na njihov obrazloženi zahtjev te udrugama temeljem provedenog javnog natječaja, u skladu s Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

2.2. U izvješćima o obavljenim poslovima vezano za upravljanje i gospodarenje poslovnim prostorima navesti i podatke o ugovoru i dodatku ugovoru o zamjeni nekretnina, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora te sastaviti pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom, rokom na koji su ugovori zaključeni i drugim podacima.

2.3. Pri provođenju javnog natječaja za zakup poslovnih prostora Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora koju donosi gradonačelnik utvrditi sve elemente određene odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

2.4. Pri objavi javnog natječaja za zakup poslovnih prostora javnim natječajem za davanje u zakup poslovnoga prostora objaviti sve podatke, uvjete i postupke utvrđene odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

2.5. Donijeti odluku gradonačelnika o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju na temelju prijedloga Povjerenstva za provođenje javnog nadmetanja za donošenje odluke gradonačelnika o davanju u zakup poslovnoga prostora najpovoljnijem ponuditelju.

2.6. Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda za zakup poslovnoga prostora sastaviti prijedlog zaključka nadležnog upravnog odjela o zaključivanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

2.7. Zaključiti novi ugovor o zakupu prostora trgovine na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

2.8. Donijeti opći akt o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama kojim će biti utvrđeni uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad, u skladu s odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

2.9. Dodijeliti poslovne prostore za rad udrugama na temelju uvjeta, kriterija, mjerila i postupaka za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad propisanih općim aktom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama.

2.10. Donijeti Odluku o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

2.11. Pri dodjeljivanju nekretnina u vlasništvu Grada na upravljanje, raspolaganje i korištenje postupati u skladu s odredbama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

2.12. Pri dodjeljivanju nekretnine u vlasništvu Grada na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez naknade Republici Hrvatskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji, trgovačkom društvu čiji je Grad jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Koprivničko-križevačka županija ili Grad osnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada, zaključivati ugovore o korištenju poslovnoga prostora kako je to utvrđeno Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada.

2.13. Dodjeljivati u zakup poslovne prostore sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

2.14. Utvrditi sadržaj ugovora o zakupu poslovnoga prostora u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

2.15. Prilikom primopredaje poslovnoga prostora sastaviti zapisnik koji bi sadržavao i podatke o stanju i uređenosti poslovnoga prostora, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

2.16. Utvrditi na koji način zakupnik treba zatražiti od Grada pisano odobrenje za ulaganje vlastitih sredstava u zakupljeni poslovni prostor, odnosno treba li podnijeti pisani zahtjev o namjeri obavljanja radova na održavanju poslovnoga prostora (osim tekućeg održavanja) i uređenju poslovnoga prostora u kojem bi naveo opis radova koje namjerava izvesti te dostavio dokaze o nužnosti i korisnosti radova, odnosno o nužnim i korisnim troškovima.

3. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

3.1. Propisati Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada ugovaranje instrumenata osiguranja plaćanja pri zaključivanju ugovora o zakupu.

3.2. Poduzimati raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda, u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Procedurom zaduženja i naplate gradskih prihoda – nejavna davanja, sadržanom u okviru Mape poslovnih procesa Grada.

3.3. Preispitati mogućnost otpisa potraživanja koja su starija od pet godina i za koja je nastupila zastara prava na naplatu potraživanja.

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

OČITOVANJE GRADA KOPRIVNICE

Grad Koprivnica se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Koprivnici te prihvatio naloge i preporuke Državnog ureda za reviziju.