REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Krapina

KLASA: 041-01/25-10/19
URBROJ: 613-04-26-9
Krapina, 16. siječnja 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Krapini

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 10

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KRAPINI 14
Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje 21
Prodaja poslovnih prostora 33
Stjecanje poslovnih prostora 33

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 33

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 35

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KRAPINI 38

OČITOVANJE GRADA KRAPINE 41

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

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 Krapini.

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 16. siječnja 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije učinkovitosti su aktivnosti koje obuhvaćaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnosno vođenje evidencija o poslovnim prostorima, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, raspolaganje poslovnim prostorima (davanje u zakup 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 Krapina (dalje u tekstu: Grad).

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Neproizvedena dugotrajna imovina	1.584.695,39	4,8	1.592.958,50	4,7	100,5
2.	Građevinski objekti	29.506.709,36	90,1	28.588.992,96	84,8	96,9
2.1.	Stambeni objekti	155.498,50	0,5	152.836,11	0,5	98,3
2.2.	Poslovni objekti	5.418.184,27	18,4	5.519.675,05	19,3	101,9
2.3.	Prometni objekti	22.591.622,66	76,6	21.569.803,26	75,5	95,5
2.4.	Ostali građevinski objekti	1.341.403,93	4,5	1.346.678,54	4,7	100,4
3.	Druga imovina	1.661.005,05	5,1	3.552.672,33	10,5	213,9
	Ukupno	**32.752.409,80**	**100,0**	**33.734.623,79**	**100,0**	**103,00**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 29.506.709,36 eura ili 90,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 28.588.992,96 eura ili 84,8 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu), postrojenja i opremu te drugu imovinu (računalni programi, prijevozna sredstva te prostorni i urbanistički planovi). Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno značajniji objekti odnose se na prometne objekte, i to za 2023. u iznosu od 22.591.622,66 eura, što čini 76,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 21.569.803,26 eura, što čini 75,5 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024. te na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 5.418,184,27 eura, što čini 18,4 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 5.519.675,05 eura, što čini 19,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine koje su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za građevinske objekte ustrojeno je jedanaest zasebnih analitičkih knjigovodstvenih evidencija, od kojih se jedna odnosi na stambene objekte, četiri na poslovne objekte, tri na prometne objekte i tri na ostale građevinske objekte (energetski i komunikacijski vodovi, spomenici te ostali nespomenuti građevinski objekti).

Poslovni objekti vode se unutar šest analitičkih knjigovodstvenih evidencija: ostali stambeni objekti (tri stana s poslovnom namjenom), uredski objekti (poslovni prostori), zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (područna škola), zgrade kulturnih institucija (galerija), sportske dvorane i rekreacijski objekti te ostali nespomenuti građevinski objekti (društveni domovi). U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnog prostora), datumu aktiviranja te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	3	4
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	7	7
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	1.948.435,49	1.916.343,89
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	9	9
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	2.591.107,71	2.736.259,53
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**16**	**16**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**4.539.543,20**	**4.652.603,42**

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji uredskih poslovnih prostora evidentirana je vrijednost sedam zgrada (poslovnih prostora) od kojih su prema podacima u zemljišnim knjigama tri u vlasništvu Grada, tri u suvlasništvu Grada i jedna je u društvenom vlasništvu. Prema podacima u zemljišnim knjigama u tri poslovne zgrade u suvlasništvu Grada (Trg Ljudevita Gaja 12, Ivana Rendića 7 i Trg dr. Mirka Dražena Grmeka 2) evidentirano je etažno vlasništvo za jedanaest poslovnih prostora.

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama ostalih poslovnih prostora kao zasebni inventurni brojevi evidentirano je devet poslovnih prostora, od čega tri stana koja su prema podacima u zemljišnim knjigama u etažnom vlasništvu Grada, tri zgrade (područna škola i sportsko-rekreacijski centar u vlasništvu Grada te galerija u suvlasništvu Grada) i tri društvena doma koja su u vlasništvu Grada.

Državni ured za reviziju preporučuje u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama evidentirati pojedinačno poslovne prostore (dodijeliti inventurne brojeve) na kojima je upisano etažno vlasništvo ili suvlasništvo, kako bi broj poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama bio usklađen s podacima u zemljišnim knjigama.

Grad nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora te su poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad razvrstani i evidentirani prema propisanom Računskom planu u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji uredski objekti (poslovni prostori koje koristi Grad za svoje potrebe i poslovni prostori koje daje u zakup i na korištenje) te ostali objekti (koje je Grad dao na korištenje za različite namjene – stanovi s poslovnom namjenom, galerija, područna škola, sportski objekt, društveni domovi).

Prema podacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, koncem 2024. od ukupno 25 poslovnih prostora, Grad je dao četiri poslovna prostora u zakup uz mjesečnu zakupninu, osam poslovnih prostora na korištenje udrugama uz mjesečnu naknadu, pet poslovnih prostora na korištenje bez naknade, četiri poslovna prostora koristi za svoje potrebe (gradska uprava i tri poslovna prostora za mjesnu samoupravu), dok su četiri poslovna prostora prazna.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata (poslovnih prostora) za koje nije donesena odluka za koju svrhu bi se koristili.

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

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesija bivše općine Krapina čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom), kupnjom poslovnih prostora (nabavna vrijednost utvrđena je ugovorom) te izgradnjom i ulaganjem u poslovne prostore (troškovi izgradnje i ulaganja).

Koncem 2024. evidentirana je sadašnja vrijednost poslovnih prostora u iznosima od 821,02 eura (društveni dom Bobovje) do 625.958,28 eura (zgrada gradske uprave Magistratska 30). 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) te za ostale građevinske objekte po godišnjoj stopi od 5,00 % (za rok trajanja od 20 godina).

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje i vrijednost poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama. Osim toga, popisom za 2024. (u inventurnoj listi Uredski objekti za 2024.) popisan je poslovni prostor samo brojčano (Magistratska ulica 1), za koji nije utvrđena vrijednost, a navedeni poslovni prostor nije evidentiran u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama.

Prema odredbama članaka 18. i 19. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te 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 neevidentirani poslovni prostor obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost poslovnog prostora 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 te da Grad ima osnovano Radno povjerenstvo za procjenu vrijednosti poslovnog prostora, radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti odnosno uštede proračunskih sredstava, Državni ured za reviziju preporučuje da Radno povjerenstvo Grada obavi procjenu vrijednosti poslovnog prostora i utvrdi procijenjenu vrijednost.

Obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine propisana je odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18) te Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24).

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

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

Grad vodi Registar nekretnina u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama te su u zasebnim portfeljima evidentirani sljedeći poslovni prostori: stanovi za poslovnu namjenu, poslovni prostori za potrebe Grada, poslovni prostori sa subvencioniranim zakupom, sa slobodno ugovorenim zakupom, društveni i vatrogasni domovi, poslovni prostori u postupku povrata, skloništa, zgrade, objekti školskog obrazovanja te muzeji i galerije. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine. Grad je u siječnju 2023. imenovao odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine.

U Registru nekretnina evidentirano je koncem 2024. ukupno 25 poslovnih prostora koji su s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom povezani putem inventurnog broja. U Registru nekretnina evidentiran je poslovni prostor na adresi Magistratska ulica 1, koji koristi Krapinsko-zagorska županija, a koji nije evidentiran u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama.

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

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđeno je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) i Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine 96/19).

Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom su Strategija upravljanja državnom imovinom, kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske i godišnji plan upravljanja državnom imovinom koji se donosi na temelju navedene Strategije.

Također, Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predviđeno je donošenje Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a do donošenja navedene Strategije primjenjivat će se Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

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

Prijašnjom Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 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 navedeno i da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Također je bilo navedeno da načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) treba dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalnih jedinica.

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

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

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

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

Grad je, na temelju odluke Gradskog vijeća iz prosinca 2020., donio Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Grada za razdoblje do 2025. Strategijom su određeni srednjoročni ciljevi te smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Grada.

Nadalje, Strategijom je planirano osigurati organizacijske, tehničke, financijske i ljudske resurse te druge uvjete za učinkovito, racionalno i transparentno upravljanje imovinom prema načelima odgovornosti, javnosti i ekonomičnosti u cilju razvoja Grada i na korist svih građana, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad koja će povećati ili očuvati vrijednost imovine uz istovremeno korištenje njezinih potencijala (procjena potencijala imovine zasniva se na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja).

Strategijom su definirani srednjoročni ciljevi u području upravljanja i raspolaganja imovinom Grada: sveobuhvatno i cjelovito evidentiranje i ažuriranje svih oblika imovine kojom upravlja, raspolaže ili koja je dana na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine; unaprjeđenje normativnog okvira u području upravljanja i raspolaganja imovinom te učinkovito upravljanje imovinom. Izvješće o provedbi Strategije gradonačelnik podnosi u godini koja slijedi nakon posljednje godine na koju se Strategija odnosi (u 2026.).

Grad je donio godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom za 2023. i 2024., koji su usklađeni s donesenom Strategijom. Planirano je sveobuhvatno i cjelovito evidentiranje i ažuriranije svih oblika imovine kojom upravlja, raspolaže ili koja je dana na korištenje Gradu, neovisno o nositelju vlasničkih prava te imovine (informatizacija i digitalizacija informacijsko-komunikacijskih sustava odnosno detaljno praćenje imovine kroz registar imovine), unaprjeđenje normativnog okvira u području upravljanja i raspolaganja imovinom (donošenje godišnjih planova o upravljanju imovinom i izvješća o provedbi godišnjih planova, usklađivanje normativnog okvira kojim se uređuju ovlasti, procedure i kriteriji za sve oblike raspolaganja imovinom te donošenje nove Odluke o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina Grada i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora) te učinkovito upravljanje imovinom (poduzimanje aktivnosti za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama i poduzimanje aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje trenutno nisu u funkciji).

Gradsko vijeće prihvatilo je u rujnu 2024. Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom za 2023. Navedeno Izvješće sadrži, između ostalog, podatke o poslovnim prostorima za koje su zaključeni ugovori o zakupu/korištenju u 2023., podatke o evidentiranju imovine u vlasništvu Grada te podatak da je za potrebe provođenja postupaka interne procjene vrijednosti imovine u Registru nekretnina i knjigovodstvenim evidencijama osnovano Radno povjerenstvo za internu procjenu vrijednosti imovine Grada.

U listopadu 2025., Gradsko vijeće prihvatilo je Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom za 2024. koje, između ostalog, sadrži podatke o poslovnim prostorima za koje su zaključeni ugovori o zakupu/korištenju u 2024. te da se za ostale poslovne prostore zakupnici/korisnici nisu promijenili u odnosu na prethodno razdoblje, podatke da se i nadalje evidentira imovina u Registru nekretnina u vlasništvu Grada te podatke da su donesene Odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada te Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prema odredbama članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23), čelnik je odgovoran za zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru financijskim planom utvrđenih sredstava. Čelnik je dužan svake godine za prethodnu proračunsku godinu, za razdoblje u kojem je obnašao dužnost, odnosno obavljao poslove čelnika, sastaviti Izjavu o fiskalnoj odgovornosti.

Uz Izjavu se prilažu Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, planovi otklanjanja slabosti i nepravilnosti te Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine i 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. te Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024.). Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da za dio nekretnina u vlasništvu Grada nije proveden upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Također, za dio nekretnina evidentiranih u Registru nekretnina nije utvrđena/ažurirana namjena ili je preopćenita, za dio nekretnina kojima je utvrđena namjena utvrđeno je da nisu u funkciji s obzirom na to da se radi o zemljištima u vlasništvu Grada predviđenim za izgradnju ceste / vatrogasnog centra / proširenje sportsko--rekreacijskog centra (izgradnje nisu započele u 2024.), za dio nekretnina koje nisu u funkciji nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u funkciju odnosno korištenje prema utvrđenoj namjeni, za imovinu za koju nisu riješeni imovinskopravni odnosi, isti se rješavaju prema potrebi i prioritetima odnosno pri realizaciji projekata.

Grad navodi kako su aktivnosti rješavanja imovinskopravnih odnosa ograničene u odnosu na financijske mogućnosti, odnosno iznos raspoloživih proračunskih sredstava. Imovinskopravni odnosi i upis prava vlasništva u korist Grada djelomično su realizirani kroz dosad provedene katastarske izmjere i usklađivanje stanja nadležnog katastra nekretnina i zemljišnoknjižnog odjela te su u 2024. pokrenuti postupci novih katastarskih izmjera. Upis prava vlasništva u korist Grada realiziran je i kroz pokretanje postupaka brisanja društvenog vlasništva i usklađivanja stanja u katastru u odnosu na stanje u zemljišnim knjigama. U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je prosinac 2025. kao rok za otklanjanje navedenih slabosti i nepravilnosti, od kojih su neke djelomično već provedene.

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

Temeljni propis koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak). Prema odredbama članka 391. navedenog Zakona, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Navedene odredbe ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

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

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

Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 1998. Odluku o stjecanju, raspolaganju i upravljanju s nekretninama te u lipnju 2010. Izmjenu i dopunu Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju s nekretninama, koja je bila na snazi do 5. lipnja 2024. U svibnju 2024. donijelo je Odluku o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada, koja je na snazi od 6. lipnja 2024. U ožujku 2013. donijelo je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a u listopadu 2015. i travnju 2019. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koje su bile na snazi do 28. lipnja 2024. U lipnju 2024. donijelo je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koja je na snazi od 29. lipnja 2024. U lipnju 2016. donijelo je Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva. U listopadu 2023. gradonačelnik je donio Proceduru upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz lipnja 2024. nije usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KRAPINI

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 Krapinsko-zagorske županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u VII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Krapinsko-zagorske županije.

Obuhvaća 23 naselja s ukupno 11 530 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Magistratska ulica 30, Krapina.

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: Upravni odjel za društvene djelatnosti, poslove gradonačelnika i gradskog vijeća, Upravni odjel za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko pravne odnose te Upravni odjel za gradnju, promet i komunalno gospodarstvo. Grad je koncem 2024. imao 28 zaposlenika. Poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavlja Odsjek za imovinsko pravne poslove unutar Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko pravne odnose te Upravni odjel za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Grada i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom i drugim propisima te Statutom. 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. Prema podacima o ostvarenim prihodima u 2023., gradonačelnik može u 2024. raspolagati do iznosa od 57.640,15 eura 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 11.528.029,36 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 10.448.792,57 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 1.079.236,79 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 10.054.046,73 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 10.104.160,19 eura te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 50.113,46 eura.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 38.471,06 eura (u 2023. u iznosu od 20.276,74 eura, a u 2024. u iznosu od 18.194,32 eura) odnose se na prihode od zakupa i korištenja poslovnog prostora u iznosu od 31.800,09 eura (u 2023. u iznosu od 16.466,26 eura i u 2024. u iznosu od 15.333,83 eura) te od refundacija (povrata) režijskih troškova korisnika poslovnog prostora u iznosu od 6.670,97 eura (u 2023. u iznosu od 3.810,48 eura i u 2024. u iznosu od 2.860,49 eura).

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	-	15.635,92	-	77,1	-	14.997,28	-	82,4
2.	Prihodi od korištenja poslovnoga prostora	-	830,34	-	4,1	-	336,55	-	1,9
3.	Prihodi od refundacija režijskih troškova korisnika poslovnog prostora	-	3.810,48	-	18,8	-	2.860,49	-	15,7
	Ukupno prihodi		**20.276,74**		**100,0**		**18.194,32**		**100,0**
	Rashodi								
4.	Rashodi za energiju	-	2.839,42	-	28,6	-	2.210,12	-	16,0
5.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	-	3.520,15	-	35,5	-	9.532,29	-	69,1
6.	Rashodi za komunalne usluge	-	1.222,96	-	12,3	-	1.251,85	-	9,1
7.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	-	1.542,90	-	15,6	-	0,00	-	-
8.	Rashodi za zakup poslovnog prostora	-	796,32		8,0		796,32		5,8
	Ukupno rashodi	-	**9.921,75**	-	**100,0**	-	**13.790,58**	-	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	-	10.354,99	-	-	-	4.403,74	-	-

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 20.276,74 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 9.921,75 eura, što je 10.354,99 eura ili 51,1 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 18.194,32 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 13.790,58 eura, što je 4.403,74 eura ili 24,2 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 38.471,06 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 30.633,20 eura, prihode od korištenja poslovnog prostora u iznosu od 1.166,89 eura te od refundacija (povrata) režijskih troškova korisnika poslovnog prostora u iznosu od 6.670,97 eura.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 23.712,19 eura odnose se na usluge tekućeg i investicijskog održavanja (ispitivanje plinskih instalacija, popravak prozora, sanacija zidova i krova, čišćenje fasade i terase, odčepljivanje kanalizacije, naknada upravitelju) u iznosu od 13.052,44 eura, energiju (električna energija i plin) u iznosu od 5.049,40 eura, komunalne usluge (pričuva, opskrba vodom, odvoz komunalnog otpada, naknada za uređenje voda) u iznosu od 2.474,81 euro, zakup poslovnog prostora (za potrebe arhive) u iznosu od 1.592,64 eura te za nabavu opreme (uređenje svlačionica) za poslovne prostore u iznosu od 1.542,90 eura.

Rashodi za energiju u iznosu od 5.049,40 eura odnose se na rashode za energiju za zgradu u kojoj se nalazi više poslovnih prostora (s jednim brojilom za struju ili plin) koje plaća Grad i za koje se naknadno ispostavljaju računi za refundaciju rashoda korisnicima poslovnog prostora proporcionalno kvadraturi poslovnoga prostora.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju na korištenje, odnosno u navedenim rashodima nisu uključeni rashodi za poslovne prostore koje Grad koristi za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave te poslovni prostori dani u zakup (troškove plaćaju zakupnici izravno dobavljačima usluga).

Grad je na koncu 2023. i 2024. upravljao i raspolagao s 25 poslovnih prostora ukupne površine 3 615,48 m^2 (prema podacima iz Registra nekretnina). U studenome 2024. zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim korisnikom (Krapinsko-zagorska županija za poslovni prostor Magistratska ulica 1) površine 195,16 m^2 koji je evidentiran u Registru nekretnina, a nije evidentiran u poslovnim knjigama Grada.

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 i na korištenje te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima.

Tablica broj 5

Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024., prema podacima Grada o poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe, danim poslovnim prostorima u zakup i na korištenje te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	4	936,00	4	936,00
2.	Poslovni prostori dani u zakup i na korištenje	16	2 100,33	17	2 134,36
2.1.	Poslovni prostori dani na korištenje proračunskim korisnicima Grada	2	983,00	2	983,00
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup i na korištenje tijelima državne uprave	6	649,74	6	649,74
2.3.	Poslovni prostori dani na korištenje udrugama	7	453,29	8	487,32
2.4.	Poslovni prostori dani na korištenje drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	1	14,30	1	14,30
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup ili na korištenje, neuvjetni)	5	579,15	4	545,12
3.1.	Prazni poslovni prostori	3	142,60	2	108,57
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	2	436,55	2	436,55
	Ukupno (1. + 2. + 3.)	**25**	**3 615,48**	**25**	**3 615,48**

Od ukupno 25 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., četiri poslovna prostora ili 16,0 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 17 poslovnih prostora ili 68,0 % dano je na korištenje i u zakup, a četiri poslovna prostora ili 16,0 % je izvan upotrebe (prazna su).

Od ukupno pet praznih poslovnih prostora na koncu 2023., u srpnju 2024. za jedan prazni poslovni prostor (Trg Ljudevita Gaja 12) objavljen je javni natječaj te je navedeni poslovni prostor do konca 2024. dan na korištenje udruzi.

U 2023. i 2024. bila su dva neuvjetna poslovna prostora koja se zbog nemogućnosti korištenja ne daju u zakup (kako bi se stavili u funkciju, potrebno je osigurati i izdvojiti značajnija proračunska sredstva). Za jedan neuvjetni poslovni prostor (Šetalište Vilibalda Sluge 1) poduzete su mjere te je projekt obnove zgrade prijavljen na dva javna poziva. Međutim, nije ostvario financiranje (u studenome 2018. izrađen je Konzervatorski elaborat s konzervatorsko-restauratorskim istraživačkim radovima na pročeljima i u interijeru zgrade te snimka postojećeg stanja stare zgrade, a u prosincu 2019. izrađeno je idejno rješenje i idejni projekt Rekonstrukcija zgrade Kneippovog lječilišta). Drugi neuvjetni poslovni prostor (Trg dr. Mirka Dražena Grmeka 2), prema obrazloženju Grada, ne ispunjava minimalne tehničke i sigurnosne uvjete za korištenje te nije moguće obavljati bilo kakvu poslovnu djelatnost bez završetka radova i osiguranja svih potrebnih priključaka i instalacija (potrebna su značajna financijska sredstva za završetak građevinskih, instalaterskih i završnih radova).

Nadalje, jedan prazan poslovni prostor (Frana Galovića 1C, površine 64,98 m^2) predviđen je za prodaju (Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom Grada za 2025.), dok drugi prazan poslovni prostor (stan s poslovnom namjenom Frana Galovića 1C, površine 43,59 m^2), prema obrazloženju Grada, Grad namjerava koristiti isključivo za potrebe privremenog i hitnog smještaja građana u slučaju prirodnih nepogoda, izvanrednih okolnosti ili drugih situacija kada je nužno osigurati privremeni smještaj građana. Zbog navedenog, Grad nije objavljivao javne natječaje za zakup poslovnih prostora.

Od 17 poslovnih prostora danih na korištenje ili u zakup, osam poslovnih prostora koriste udruge uz naknadu, četiri poslovna prostora dana su tijelima državne uprave u zakup uz mjesečnu zakupninu, dva poslovna prostora dana su tijelima državne uprave na korištenje bez naknade, dva poslovna prostora koriste proračunski korisnici Grada bez naknade i jedan poslovni prostor koristi Hrvatska radiotelevizija bez naknade.

S udrugama je zaključeno osam ugovora o korištenju poslovnih prostora na određeno vrijeme uz mjesečnu naknadu u iznosu od 0,13 eura po m^2, prema Odluci o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva iz 2016.

S tijelima državne uprave zaključena su četiri ugovora uz mjesečnu zakupninu i na određeno vrijeme prema odlukama o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (iz 2013., 2015., 2019. i 2024).

S proračunskim korisnicima zaključena su u ožujku i svibnju 2016., prema odlukama gradonačelnika, dva ugovora o korištenju poslovnog prostora, na neodređeno vrijeme i bez naknade (s pučkim otvorenim učilištem za poslovni prostor za potrebe galerije i osnovnom školom za poslovni prostor za potrebe područne škole).

Nadalje, prema odlukama gradonačelnika, zaključena su s tijelima državne uprave dva ugovora o korištenju poslovnog prostora na određeno vrijeme i bez naknade, od kojih s Državnom geodetskom upravom u travnju 2006. na rok od 20 godina (navedeni poslovni prostor je u postupku denacionalizacije) i s Ministarstvom hrvatskih branitelja u ožujku 2023. na rok od pet godina (za potrebe Centra za psihosocijalnu pomoć Krapinsko-zagorske županije), a u lipnju 2014. zaključen je ugovor o korištenju poslovnog prostora s Hrvatskom radiotelevizijom (Trg Ljudevita Gaja 12) na neodređeno vrijeme i bez naknade.

Državni ured za reviziju preporučuje u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora o korištenju poslovnih prostora na određeno i neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja poslovnim prostorima nadalje raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup i na korištenje.

Grad je na mrežnim stranicama objavio evidenciju zaključenih ugovora sa stanjem na 31. prosinca 2024., među kojima su i ugovori o zakupu poslovnih prostora. Navedena evidencija sadrži podatke o vrsti ugovora, datumu zaključenja ugovora, ugovorenoj vrijednosti, razdoblju na koje je ugovor zaključen, nazivu pravne i fizičke osobe s kojom je ugovor zaključen, datumu izvršenja ugovora te podatke je li plaćanje iz proračuna ili iz drugih izvora financiranja.

Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje

Prihodi od zakupa i korištenja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 16.466,26 eura (prihodi od zakupa u iznosu od 15.635,92 eura i od korištenja u iznosu od 830,34 eura) te u 2024. u iznosu od 15.333,83 eura (prihodi od zakupa u iznosu od 14.997,28 eura i od korištenja u iznosu od 336,55 eura). Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu i ugovora o korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio jedan ugovor o zakupu i pet ugovora o korištenju poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je dva ugovora o zakupu i dva ugovora o korištenju poslovnih prostora. Grad nije obveznik poreza na dodanu vrijednost te ugovorena mjesečna zakupnina bez poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) i naknada za korištenje po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 32,38 eura, a u 2024. iznosi 383,78 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 i korištenju poslovnoga prostora u 2023. i 2024.

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	0	0	0	1	34,03	4,42
1.1.	Ugovori o zakupu	0	0	0	0	0	0
1.2.	Ugovori o korištenju	0	0	0	1	34,03	4,42
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	6	314,04	32,38	3	308,38	379,36
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	1	122,78	15,96	1	37,81	340,29
2.2.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim korisnicima	5	191,26	16,42	1	75,41	9,80
2.3.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	0	0	0	1	195,16	29,27
	Ukupno (1. + 2.)	**6**	**314,04**	**32,38**	**4**	**342,41**	**383,78**

U 2023. zaključeno je, bez provođenja javnih natječaja, šest ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora, od kojih jedan ugovor o zakupu i pet ugovora o korištenju poslovnog prostora ukupne površine 314,04 m^2.

U 2024. zaključena su četiri ugovora o zakupu i korištenju poslovnog prostora ukupne površine 342,41 m^2, od kojih je jedan ugovor o korištenju poslovnog prostora ili 25,0 % zaključen po provedenom javnom natječaju (Trg Ljudevita Gaja 12), a tri ugovora ili 75,0 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja (dva ugovora o zakupu zaključena su s tijelima državne uprave i jedan ugovor o korištenju s udrugom).

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima (javni natječaji za poslovne prostore provedeni su u prethodnom razdoblju) utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (rokovi za dostavu pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora o zakupu, rok na koji se ugovor zaključuje i drugo). Nadalje, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da se ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje bez javnog natječaja i sa sadašnjim korisnikom s kojim Grad nema zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, navedenom Odlukom utvrđeno je, između ostalog, da je visina zakupnine za poslovne prostore sadašnjim zakupnicima kojima isteče ugovor o zakupu određena u skladu s Kriterijima za određivanje visine zakupnine na području Grada propisanim navedenom Odlukom (poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani su u pet zona, I.A – IV, za koje je utvrđen obuhvat područja, djelatnosti koje se mogu obavljati u pojedinim zonama te način izračuna početne mjesečne cijene zakupnine). Odlukom je utvrđeno da početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnoga prostora, broja bodova i vrijednosti boda (u iznosu od 1,00 euro). Broj bodova određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima.

Tablica broj 7

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora				
		Zone				
		I.A	I	II	III	IV
	1	2	3	4	5	6
1.	Ugostiteljska djelatnost (ugostiteljstvo, slastičarstvo, zabavne radnje, djelatnost pružanja smještaja, pripreme i usluživanja hrane i slično)					
	Za svaki m² do 50 m²	9,00	8,00	7,00	4,00	3,00
	Za svaki m² od 50 do 200 m²	7,00	6,00	5,00	3,00	2,00
	Za svaki m² veći od 200 m²	6,00	5,00	4,00	2,00	1,00
2.	Financijska djelatnost (osiguranja, agencije, banke, telekomunikacije, mjenjačnice, kladionice, igre na sreću, zlatarske radnje i kurirske službe, butici, trgovine na malo i veliko bilo kojom vrstom robe i slično)					
	Za svaki m² do 50 m²	10,00	9,00	8,00	4,00	3,00
	Za svaki m² od 50 do 200 m²	8,00	7,00	5,00	3,00	2,00
	Za svaki m² veći od 200 m²	6,00	6,00	4,00	2,50	1,50
3.	Uredska djelatnost (uredske prostorije, računovodstveni servis, bilježnički uredi, odvjetnički ured, IT, marketing, projektiranje i slično)					
	Za svaki m² do 50 m²	10,00	9,00	8,00	4,00	3,00
	Za svaki m² od 50 do 200 m²	9,00	8,00	7,00	3,00	2,00
	Za svaki m² veći od 200 m²	8,00	7,00	6,00	2,50	1,50
4.	Uslužna djelatnost (kozmetičke, frizerske, fotografske radnje, fotokopirnice, pekare, tradicijski i deficitarni obrti i ostale osobne uslužne djelatnosti)					
	Za svaki m² do 50 m²	5,00	4,00	4,00	2,00	1,00
	Za svaki m² od 50 do 200 m²	4,00	3,00	3,00	2,00	1,00
	Za svaki m² veći od 200 m²	3,00	2,00	2,00	2,00	1,00
5.	Ostale djelatnosti (političke stranke, ateljei, sportske, zdravstvene djelatnosti, domovi umirovljenika i slične djelatnosti)					
	Za svaki m² do 50 m²	5,00	4,00	3,00	1,00	1,00
	Za svaki m² od 50 do 200 m²	4,50	3,50	2,50	1,00	1,00
	Za svaki m² veći od 200 m²	4,00	3,00	2,00	1,00	1,00
6.	Skladišni prostori					
	Za svaki m² do 50 m²	4,50	4,00	4,00	3,00	2,00
	Za svaki m² do 50 do 200 m²	4,00	3,50	3,50	2,50	1,50
	Za svaki m² veći od 200 m²	3,50	3,00	3,00	2,00	1,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje financijske djelatnosti i uredske djelatnosti, dok su niže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za uslužne djelatnosti (kozmetičke, frizerske, fotografske radnje, fotokopirnice, pekare, tradicijski i deficitarni obrti i ostale osobne uslužne djelatnosti), ostale djelatnosti (političke stranke, ateljei, sportske, zdravstvene djelatnosti, domovi umirovljenika i slične djelatnosti) te za skladišne prostore.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama navedene Odluke umanjuje se za 25,0 % kada se poslovni prostor nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima i zatvorenim prolazima.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je navedenom Odlukom utvrđen veći broj bodova. Početni iznos zakupnine za djelatnost koja nije izričito navedena u tablici utvrđivat će se po onoj grupi djelatnosti koja je po svrsi i smislu najbliža djelatnosti navedenoj u tablici.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja zaključio tri ugovora o zakupu poslovnog prostora površine 355,75 m^2, od čega dva ugovora sa sadašnjim zakupnicima i jedan ugovor izravnim ugovaranjem sa sadašnjim korisnikom koji je prostor koristio bez zaključenog ugovora. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 385,52 eura, što prosječno iznosi 1,08 eura po m^2.

Sa sadašnjim zakupnicima zaključena su u 2023. i 2024. dva ugovora o zakupu ukupne površine 160,59 m^2, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 356,25 eura. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih ponuda Grada koje je Grad dostavio zakupniku 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te zaključaka gradonačelnika o zaključenja ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima.

S jednim sadašnjim zakupnikom za poslovni prostor (Ivana Rendića 7) ugovorena je mjesečna zakupnina u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz lipnja 2024. (u iznosu od 9,00 eura po m^2).

S drugim sadašnjim zakupnikom za poslovni prostor (Trg dr. Mirka Dražena Grmeka 2), koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske, ugovorena je mjesečna zakupnina prema zaključenim ugovorima iz 2015., 2018. i 2023. u iznosu od 0,13 eura po m^2, što je manje od iznosa ponuđenog u natječaju (7,64 eura ili 57,60 kn) iz 2000. Prema obrazloženju Grada, u 2015. su obavljena zajednička ulaganja u navedeni poslovni prostor. Međutim, iz Sporazuma o zajedničkom financiranju radova na sanaciji krova poslovne zgrade, koji su 2015. zaključili Ministarstvo pravosuđa (udjel financiranja 50,08 %) i Grad (udjel financiranja 49,92 %) vidljivo je da svaka strana financira navedenu sanaciju u skladu s udjelom u suvlasništvu zgrade. U ugovorima o zakupu poslovnog prostora nije navedena vrijednost ulaganja, kao ni razdoblje obračuna niže mjesečne zakupnine. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz lipnja 2024. utvrđeno je da postojeći ugovorni odnosi o zakupu/korištenju poslovnih prostora u vlasništvu Grada ostaju na snazi na način kako su ugovoreni, a pri njihovu produljenju, novi ugovori uskladit će se s Odlukom i važećim zakonskim propisima. Navedeni ugovor je na snazi do sredine travnja 2026.

Nadalje, Grad je sa sadašnjim korisnikom poslovnog prostora (Krapinsko-zagorska županija) zaključio izravnim ugovaranjem u studenome 2024. ugovor o zakupu poslovnog prostora (Magistratska ulica 1) na razdoblje od tri godine i mjesečnu zakupninu u iznosu od 0,15 eura po m^2 prema odluci Gradskog vijeća i gradonačelnika te prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz lipnja 2024., kojom je utvrđeno da će gradonačelnik uz prethodnu suglasnost Gradskog vijeća u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu navedene Odluke donijeti odluku o iznosu zakupnine po kojoj će dosadašnjim korisnicima s kojima Grad nema zaključen ugovor o zakupu ponuditi zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora uzimajući u obzir sva obavljena ulaganja u poslovni prostor. Međutim, Gradu nije dostavljena dokumentacija o obavljenim ulaganjima, a sadašnji korisnik koristio je navedeni poslovni prostor od 1996. bez naknade.

Državni ured za reviziju preporučuje u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora o zakupu s ugovorenom mjesečnom zakupninom nižom od mjesečne zakupnine utvrđene Kriterijima za određivanje visine zakupnine na području Grada propisanim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (zbog obavljenih ulaganja u navedene nekretnine u suvlasništvu i obavljenih ulaganja u prethodnom razdoblju za koja Grad nema dokumentaciju o vrijednosti ulaganja) te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

Zaključeni ugovori o zakupu poslovnog prostora su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

– Davanje poslovnih prostora na korištenje

Prihodi od korištenja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 830,34 eura i u 2024. u iznosu od 336,95 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama.

Poslovni prostori mogu se u skladu s propisima, putem javnog natječaja dati udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode.

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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u lipnju 2016. donio Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva. Navedenom Odlukom određeni su kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu nekretnina u vlasništvu Grada (poslovni prostori, stanovi, skloništa, sportski tereni, zemljište) na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro te su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora. Nadalje, propisano je da će se s organizacijom civilnog društva koja s Gradom ima sklopljen ugovor za korištenje na određeno ili neodređeno vrijeme, za koju Povjerenstvo temeljem dostavljenih dokaza utvrdi da ispunjava kriterije za dodjelu nekretnine na korištenje, sklopiti novi ugovor na određeno vrijeme od pet godina koji se neće moći produljiti bez provođenja javnog natječaja.

Grad je u 2023. i 2024. zaključio šest ugovora o korištenju poslovnog prostora površine 235,72 m^2 (u 2023. zaključio je četiri ugovora o korištenju poslovnog prostora s udrugama površine 126,28 m^2, a u 2024. dva ugovora s udrugama o korištenju poslovnog prostora površine 109,44 m^2).

Za pet poslovnih prostora danih na korištenje udrugama provedeni su javni natječaji u prethodnom razdoblju na temelju kojih su zaključeni ugovori s korisnicima na tri godine te su u 2023. i 2024. zaključeni novi ugovori na pet godina bez provođenja javnog natječaja jer su korisnici dostavili dokaze da ispunjavaju kriterije za dodjelu poslovnog prostora na korištenje (zahtjev u roku od 90 dana prije isteka ugovora, uredno izvršavanje ugovornih obveza, podnošenja izvješća o radu) u skladu s Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva. Jedan poslovni prostor je tijekom 2024., na temelju javnog natječaja i odluke gradonačelnika, dodijeljen na korištenje udruzi. Poslovni prostori dani su na korištenje udrugama uz mjesečnu naknadu od 0,13 eura po m^2.

Grad je u 2024. objavio jedan natječaj za davanje na korištenje poslovnog prostora organizacijama civilnog društva.

U tablici broj 8 daju se podaci o objavljenom javnom natječaju za korištenje poslovnog prostora i zaključenom ugovoru o korištenju poslovnog prostora na temelju provedenog javnog natječaja u 2024.

Tablica broj 8

Podaci o objavljenom javnom natječaju za korištenje poslovnog prostora i zaključenom ugovoru o korištenju poslovnog prostora na temelju provedenog javnog natječaja 2024.

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za korištenje poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za korištenje poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne naknade u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne naknade u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna naknada za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne naknade u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	24. srpnja 2024.	1	34,03	4,42	1	34,03	4,42	4,42	0,13	100
	Ukupno	**1**	**34,03**	**4,42**	**1**	**34,03**	**4,42**	**4,42**	**0,13**	**100**

– **Zaključivanje ugovora o zakupu**

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključivao ugovore o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim zakupnicima s kojima su u skladu sa zakonskim propisima i internim aktima Grada zaključeni ugovori bez provođenja javnog natječaja.

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

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

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe (ukupno je propisano deset odredbi).

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 (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje (tri godine, odnosno pet godina sa sadašnjim zakupnicima), djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni, obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor i režijskih troškova koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, 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 pričuve, investicijskog održavanja i čišćenja zakupljenog prostora te da je u obvezi o svom trošku održavati poslovne prostore u ispravnom stanju i vršiti popravke svih oštećenja u prostorijama koja bi eventualno nastala, obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preuređenja ili adaptacije poslovnog prostora, obvezu da se po prestanku zakupa zakupnik obvezuje vratiti poslovne prostore u stanju u kakvom ih je preuzeo, odredbu da zakupnik dopušta da se provede prisilna ovrha ako novčane tražbine neće biti podmirene u roku te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

– **Primopredaja poslovnih prostora**

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora.

Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu), sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno opće stanje poslovnoga prostora pri primopredaji.

– **Održavanje poslovnih prostora**

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 3.520,15 eura i u 2024. u iznosu od 9.532,29 eura. Odnose se na troškove održavanja poslovnih prostora danih na korištenje udrugama (ispitivanje plinskih instalacija, sanaciju zidova, popravak prozora, sanaciju krova, čišćenje fasade i terase, odčepljivanje kanalizacije te na naknadu upravitelju za održavanje i upravljanje zgradama). Navedene troškove plaća Grad kao vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga.

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

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

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

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

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost te snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i drugi troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora). Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik o svom trošku snosi troškove održavanja poslovnih prostora u ispravnom stanju i vrši popravke svih oštećenja u prostorijama koja bi eventualno nastala. Za svako preuređenje ili adaptaciju poslovnog prostora potrebna je suglasnost zakupodavca. Nadalje, zakupnik o svom trošku oprema poslovne prostore uredskim namještajem i potrebnom opremom te o svom trošku uvodi potreban broj telefonskih pretplatničkih linija i obvezuje se urediti svoj pretplatnički odnos. Korisničke linije su vlasništvo zakupnika.

Zakupnik se obvezuje tekuće troškove (električna energija, grijanje, voda, kanalizacija) podmirivati prema zakupljenoj površini s ostalim korisnicima poslovnog prostora na temelju ispostavljenih računa davatelja usluga.

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

Također, za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. Grad nije obavljao radove na poslovnim prostorima danim u zakup u svrhu uređenja prostora ili radi snižavanja troškova energije i održavanja. Isto tako, zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora. U navedenom razdoblju nije bilo zaključenih ugovora o ulaganjima vlastitih sredstava zakupnika u investicijske radove većeg obujma kojima se povećava vrijednost poslovnih prostora.

Prodaja poslovnih prostora

Grad u 2023. i 2024. nije prodavao poslovne prostore.

Stjecanje poslovnih prostora

Grad u 2023. i 2024. nije stjecao poslovne prostore po osnovi kupnje, zamjene poslovnih prostora ili na drugi način.

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 1.592,64 eura, a odnose se na rashode za zakup poslovnoga prostora. Grad u 2023. i 2024. ima u zakupu jedan poslovni prostor za potrebe arhive površine 20 m^2. Prema obrazloženju Grada, zakup navedenog poslovnog prostora je opravdan jer je lokacija funkcionalno pogodna (pokraj zgrade gradske uprave), površina prostora odgovara potrebama za arhiviranje te je primjeren za navedenu namjenu, a Grad nema slobodni poslovni prostor za potrebe arhive. Prema zaključku gradonačelnika iz svibnja 2020., zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u lipnju 2020. na razdoblje od deset godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 66,36 eura s porezom na dodanu vrijednost. Navedeni ugovor potvrđen je (solemniziran) od javnog bilježnika. Zapisnik o izvršenoj primopredaji poslovnog prostora sastavljen je početkom ožujka 2021.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Gradonačelnik je u travnju 2020. donio Upute za naplatu prihoda Grada, koje je izradio Upravni odjel za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo. Navedenim Uputama uređeni su načini i postupci naplate prihoda Grada za koje upravna tijela Grada vrše obračun, evidentiranje i naplatu. Također su utvrđeni kriteriji, mjerila i uvjeti te postupak za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga, otpis ili djelomičan otpis potraživanja. Cilj Uputa je osigurati učinkovitiju naplatu prihoda iz nadležnosti Grada. Mjere za naplatu potraživanja su opomene (kriterij za slanje opomena je 66,36 eura i potraživanje starije od šest mjeseci) te pokretanje ovršnog postupka. 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, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, refundacije (povrat) režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja.

U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja evidentiraju se potraživanja za zakup poslovnih prostora, korištenje poslovnih prostora te za refundaciju (povrat) režijskih troškova. Navedena potraživanja evidentirana su na temelju računa za zakup i korištenje poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu i korištenju te na temelju računa za refundaciju (povrat) režijskih troškova.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, ukupna potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 1.054,56 eura (odnose se na refundaciju – povrat režijskih troškova korisnika poslovnog prostora u iznosu od 778,55 eura te naknade za korištenje poslovnog prostora u iznosu od 276,01 euro) i koncem 2024. u iznosu od 2.131,44 eura (odnose se na mjesečne zakupnine u iznosu od 1.049,33 eura, naknade za korištenje poslovnog prostora u iznosu od 646,62 eura te na povrat režijskih troškova korisnika poslovnog prostora u iznosu od 435,49 eura). Potraživanja za korištenje poslovnog prostora (u iznosu od 646,62 eura) i od refundacije (povrata) režijskih troškova (u iznosu od 435,49 eura) naplaćena su u cijelosti u siječnju, veljači i ožujku 2025. Potraživanja od zakupa poslovnog prostora koncem 2024. u iznosu od 1.049,33 eura su dospjela jer je plaćanje mjesečne zakupnine ugovoreno unaprijed (do desetog u mjesecu za tekući mjesec), a zbog kašnjenja u naplati prihoda od zakupa Grad nije obračunavao zatezne kamate. Navedena potraživanja (u iznosu od 1.049,33 eura) naplaćena su u siječnju 2025. u iznosu od 1.033,37 eura i u srpnju 2025. u iznosu od 15,96 eura ili 100,0 %.

Državni ured za reviziju preporučuje zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavati zatezne kamate.

Prema odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. te 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 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 106,47 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od korištenja poslovnog 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.

Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenih zapisnika i izvješća o obavljenim popisima te zaključaka gradonačelnika o usvajanju izvješća o obavljenim popisima, nema otpisanih potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. i 2024.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora u iznosu od 15.635,92 eura koji su naplaćeni u iznosu od 15.635,92 eura ili 100,0 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora u iznosu od 16.046,61 euro, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. u iznosu od 14.997,28 eura ili 93,5 %. S obzirom na to da su prihodi od zakupa poslovnog prostora naplaćeni za 2023. u cijelosti i za 2024. u iznosu od 93,5 % obračunanih prihoda te da su potraživanja od zakupa poslovnog prostora naplaćena u siječnju 2025. u iznosu od 1.033,37 eura ili 98,5 % ukupnih potraživanja od zakupa poslovnog prostora, 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 prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko pravne odnose, u dijelu koji se odnosi na poslove uređivanja vlasničkih i drugih stvarno pravnih odnosa na gradskim nekretninama te druge pravne i opće poslove u području imovinskopravnih odnosa i upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama, davanje u zakup poslovnih prostora, vođenje evidencija nekretnina u vlasništvu Grada te procjenu vrijednosti nekretnina.

Unutar Upravnog odjela za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo 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, obračun i naplatu prihoda te vođenje knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine.

Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko pravne odnose te Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo, 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 prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko pravne odnose obavljaju se u Odsjeku za imovinsko pravne poslove, a u Upravnom odjelu za financije, proračun, javnu nabavu i gospodarstvo poslovi vezani za evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i obračun i naplatu prihoda obavljaju se u Odsjeku za financije i proračun. 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 i korištenju poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup te evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama. Također, osigurana je međusobna povezanost jedinica imovine putem istog inventurnog broja u registru imovine koji vodi Odsjek za imovinsko pravne poslove i analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine koju vodi Odsjek za financije i proračun.

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu Grada na korištenje organizacijama civilnog društva te Procedurom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima. Uputama za naplatu prihoda Grada utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi rješenja o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup i korištenje poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora sa sadašnjim zakupnicima te zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom.

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

Načelo javnosti primjenjivano je na način da su internim aktima Grada jasno propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada i objavljeni su u Službenom glasniku Grada u kojem su objavljivana i rješenja i odluke gradonačelnika i Gradskog vijeća vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za korištenje poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora ostvario gospodarske koristi, a s obzirom na to da su poslovni prostori davani na korištenje i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima te ustanovama koje djeluju u području kulture i obrazovanja, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada.

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

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju. Strateškim planom unutarnje revizije za razdoblje od 2024. do 2026. obuhvaćeni su rizici koji proizlaze iz obavljene procjene rizika, a koji se odnose na strateški rizik upravljanja imovinom (neprovođenje aktivnosti praćenja stanja te utvrđivanja prioriteta održavanja i ulaganja u imovinu, što može dovesti do gubitaka u budućem razdoblju) te operativni rizik upravljanja imovinom (nepotpune evidencije imovine, što može utjecati na pouzdanost i realnost u unutarnjem i vanjskom izvještavanju te donošenju adekvatnih odluka, neadekvatno provođenje aktivnosti praćenja stanja i utvrđivanja prioriteta održavanja imovine, što može utjecati na mogućnost budućeg korištenja te smanjenje prihoda od iste). Strateškim planom predviđeno je revidiranje područja upravljanje imovinom u 2026. Unutarnja revizija obavila je Reviziju upravljanja i raspolaganja nekretninama za 2020.

Dane preporuke odnosile su se na: vođenje sveobuhvatnih podataka o imovini (uspostavljanje registra nekretnina); međusobnu povezanost jedinica imovine putem inventurnog broja u različitim upravnim odjelima Grada; evidentiranje podataka u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji imovine o načinu nabave/stjecanja/procjene/otuđenja nekretnine; propisivanje nadležnosti upravnih tijela/zaposlenika u obavljanju poslova evidentiranja gradske imovine u svrhu kontinuiranog usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine; propisivanje kriterija, mjerila i postupaka za sve oblike raspolaganja nekretninama, kao i ovlasti i nadležnosti za obavljanje i kontrolu navedenih poslova te sa svim korisnicima nekretnina urediti prava i obveze vezano za korištenje određenih nekretnina; provođenje godišnjih pregleda nekretnina radi utvrđivanja koriste li se na ugovoreni način, kao i radi utvrđivanja stanja te potreba za investicijama radi očuvanja zadovoljavajućeg fikcionalnog stanja. Dane preporuke su provedene ili se kontinuirano provode.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU KRAPINI

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani su u Registar nekretnina Grada, imenovana je odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup i stjecanje poslovnih prostora obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, o primopredaji poslovnih prostora sastavljani su zapisnici, za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja, prihodi su naplaćivani efikasno, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da nije usklađen broj poslovnih prostora evidentiran u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama s podacima u zemljišnim knjigama, nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno nisu utvrđeni poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar imovine, u poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost za jedan poslovni prostor, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz lipnja 2024. nije usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., pojedini ugovori o korištenju nekretnina odnosno poslovnih prostora zaključeni su na određeno i neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade, pojedinim ugovorima o zakupu ugovorena je mjesečna zakupnina koja je niža od mjesečne zakupnine utvrđene Kriterijima za određivanje visine zakupnine na području Grada propisanim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (zbog obavljenih ulaganja u navedene nekretnine u suvlasništvu te obavljenih ulaganja u prethodnom razdoblju, a za koja Grad nema dokumentaciju o vrijednosti ulaganja) te je utvrđeno da zbog kašnjenja u naplati prihoda od zakupa nisu obračunavane zatezne kamate.

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

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

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama evidentirati pojedinačno poslovne prostore (dodijeliti inventurne brojeve) na kojima je upisano etažno vlasništvo ili suvlasništvo, kako bi broj poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama bio usklađen s podacima u zemljišnim knjigama.

1.2. Donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata odnosno utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup.

1.3. Za neevidentirani poslovni prostor obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama 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.

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu u listopadu 2024.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Utvrditi u svakom pojedinačnom slučaju opravdanost zaključenih ugovora o korištenju nekretnina odnosno poslovnih prostora na određeno i neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

3.2. Utvrditi u svakom pojedinačnom slučaju opravdanost zaključenih ugovora o zakupu s ugovorenom mjesečnom zakupninom nižom od mjesečne zakupnine utvrđene Kriterijima za određivanje visine zakupnine na području Grada propisanim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (zbog obavljenih ulaganja u navedene nekretnine u suvlasništvu te obavljenih ulaganja u prethodnom razdoblju za koja Grad nema dokumentaciju o vrijednosti ulaganja) te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. Zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavati zatezne kamate.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi se provedbom navedenih naloga i preporuka postigla poboljšanja u vezi s vođenjem evidencija o poslovnim prostorima, normativnim uređenjem upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, 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 KRAPINE

Grad se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu te prihvaća dane naloge i preporuke, a preporuku da zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunava zatezne kamate prihvaća djelomično. Grad navodi da će, u okviru svojih nadležnosti, postupati u skladu s danim nalozima i preporukama radi daljnjeg poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Međutim, smatra da dani nalozi i preporuke ne bi trebali utjecati na izražavanje mišljenja o ocjeni učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Grada. Grad navodi da iz danih naloga i preporuka proizlazi da se isti odnose isključivo na unaprjeđenje formalnih, evidencijskih i normativno-tehničkih postupaka, a nisu utvrđeni nedostaci koji bi upućivali na neučinkovitost sustava upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u smislu ostvarivanja ciljeva, zakonitosti postupanja ili zaštite imovine Grada. Nadalje, navodi da nisu utvrđene nepravilnosti koje bi rezultirale financijskim gubicima, umanjenjem proračunskih prihoda, nenamjenskim ili nezakonitim raspolaganjem poslovnim prostorima niti je dovedena u pitanje funkcionalnost postojećih mehanizama upravljanja imovinom, a utvrđeni nedostaci nisu sustavne naravi, već predstavljaju tehničke i organizacijske manjkavosti koje ne utječu bitno na ukupnu učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te su, uz postojeće organizacijske kapacitete Grada, u potpunosti otklonjive u kratkom roku. Grad navodi da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu u cjelini učinkovito.

U vezi s pojedinačnim evidentiranjem poslovnih prostora u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama na kojima je upisano etažno vlasništvo ili suvlasništvo, kako bi broj poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama bio usklađen s podacima u zemljišnim knjigama, Grad navodi da razlika u broju poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u odnosu na podatke upisane u zemljišnim knjigama proizlazi iz činjenice da poslovni prostori u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada nisu stečeni pojedinačno kao zasebne etažne jedinice, već su u trenutku početnog evidentiranja u knjigovodstvene evidencije uneseni kao cjelina, uz iskazivanje ukupne vrijednosti pojedine nekretnine. Svi poslovni prostori kojima je dodijeljen inventurni broj, neovisno o tome jesu li evidentirani kao poslovne zgrade u isključivom vlasništvu Grada ili kao pojedinačne etažne jedinice u suvlasništvu, povezani su putem dodijeljenih inventurnih brojeva u Registru nekretnina u okviru kojeg su poslovni prostori evidentirani pojedinačno u slučajevima kada se radi o etažnim jedinicama smještenima u zgradama koje nisu u isključivom vlasništvu Grada, dok su poslovne zgrade u isključivom vlasništvu Grada evidentirane kao jedinstvene cjeline. Evidentiranjem jedinica imovine kroz Registar nekretnina i njihovim povezivanjem s knjigovodstvenim evidencijama stvaraju se preduvjeti za učinkovitije upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada. U cilju potpune usklađenosti analitičkih knjigovodstvenih evidencija s podacima u zemljišnim knjigama, Grad će u narednom razdoblju provesti evidentiranje u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji svih poslovnih prostora pojedinačno, uz dodjelu inventurnih brojeva za svaku etažnu jedinicu, nakon što se obavi procjena vrijednosti svake etažne jedinice zasebno, u skladu s procjenom Radnog povjerenstva za internu procjenu vrijednosti imovine Grada ili ovlaštenog procjenitelja.

U vezi donošenja odluke o namjeni pojedinih poslovnih objekata odnosno utvrđivanja poslovnih prostora koji su namijenjeni za davanje u zakup, Grad navodi da za pojedine poslovne prostore u vlasništvu Grada do sada nije donesena odluka o namjeni zbog potrebe značajnijih ulaganja radi njihove obnove, rekonstrukcije ili uređenja, uslijed čega navedenim poslovnim prostorima nije raspolagano u smislu davanja u zakup ili na korištenje.

Zbog toga, za navedene poslovne prostore nije bila utvrđena svrha korištenja. Na mogućnost provođenja potrebnih ulaganja i određivanja namjene poslovnih prostora izravno utječu proračunska ograničenja Grada, izostanak vanjskih izvora financiranja (neostvarivanje bespovratnih sredstava po prijavljenim projektima ili nepostojanje objavljenih poziva u okviru kojih bi se predmetni prostori mogli prijaviti), kao i nezainteresiranost poslovnih subjekata za ulaganja u poslovne prostore u slučaju zaključivanja ugovora o zakupu. Nadalje, navodi da će i u narednom razdoblju kontinuirano pratiti objavljene pozive za dodjelu bespovratnih sredstava, ostvarivati komunikaciju s poslovnom zajednicom i organizacijama civilnog društva te razmatrati mogućnosti osiguranja proračunskih sredstava, u cilju stavljanja u funkciju trenutačno neuvjetnih i praznih poslovnih prostora na lokacijama Šetalište Vilibalda Sluge 1 i Trg dr. Mirka Dražena Grmeka 2, kako bi se mogla utvrditi svrha korištenja i donijeti odluka o njihovoj namjeni

U vezi s obavljanjem procjene vrijednosti neevidentiranog poslovnog prostora te evidentiranjem u poslovnim knjigama, Grad navodi da je osnovano Radno povjerenstvo za internu procjenu vrijednosti imovine Grada, koje će obaviti procjenu vrijednosti poslovnog prostora na adresi Magistratska ulica 1 te će se vrijednost navedenog poslovnog prostora evidentirati u poslovnim knjigama Grada.

U vezi s dostavljanjem podataka o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, Grad navodi da su imenovane odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka o nekretninama u Središnjem registru državne imovine. Podaci o nekretninama u vlasništvu Grada vode se uredno i ažurno u Registru nekretnina, pri čemu se utvrđena neusklađenost s podacima u Središnjem registru državne imovine odnosi isključivo na tehnički način i mogućnost prijenosa podataka, a ne na sadržaj, točnost ili potpunost podataka o nekretninama. Zbog kadrovskih i organizacijskih ograničenja, kao i potrebe osiguravanja povezanosti evidencije nekretnina s analitičkim knjigovodstvenim evidencijama koje se vode unutar iste informacijske cjeline, Grad je koristio Registar nekretnina koji omogućava izravnu povezanost s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom. Podaci su se unosili u navedeni Registar, uz opravdano očekivanje da će po uspostavi tehničkih preduvjeta biti omogućen njihov prijenos u Središnji registar državne imovine. O takvom načinu postupanja Grad je u prethodnom razdoblju komunicirao s nadležnim djelatnicima Ministarstva. Po uspostavi aplikativnog rješenja Registra nekretnina u prethodnom razdoblju nije postojala tehnička mogućnost prijenosa podataka u Središnji registar državne imovine, zbog čega prijenos nije obavljen zbog ograničenja samog sustava. Grad je u prosincu 2025. zaprimio ponudu pružatelja usluge aplikativnog rješenja Registra nekretnina za omogućavanje prijenosa podataka u Središnji registar državne imovine te će, po uspostavi potrebnih tehničkih preduvjeta, u narednom razdoblju obaviti prijenos i usklađivanje podataka.

U vezi s usklađivanjem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu u listopadu 2024., Grad navodi da je Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koja je stupila na snagu u lipnju 2024. u cijelosti bila usklađena s odredbama tada važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Izmjene i dopune navedenog Zakona, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., utječu na pojedine odredbe navedene Odluke. U narednom razdoblju pristupit će se usklađivanju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

U vezi s utvrđivanjem opravdanosti zaključenih ugovora o korištenju nekretnina odnosno poslovnih prostora na određeno i neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada, Grad navodi da će u narednom razdoblju u svakom pojedinačnom slučaju provoditi analizu opravdanosti zaključivanja ugovora o korištenju poslovnih prostora u vlasništvu Grada na određeno i neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade. Dosadašnjim zaključivanjem navedenih ugovora vodilo se računa o interesima Grada, osobito u pogledu unaprjeđenja razine usluga i obavljanja djelatnosti od značaja za lokalnu zajednicu. Poslovni prostori dani su na korištenje za djelatnosti od šireg društvenog interesa, uključujući pružanje psihosocijalne pomoći, kao i za obavljanje djelatnosti medijskog servisa usmjerenog na praćenje i promicanje lokalnih događaja, projekata i interesa od javnog značaja. U budućem razdoblju, prilikom zaključivanja novih ugovora o korištenju poslovnih prostora, Grad će postupati u skladu s važećim propisima te donesenim internim aktima, uz prethodnu procjenu opravdanosti svakog pojedinog slučaja.

U vezi s utvrđivanjem opravdanosti zaključenih ugovora o zakupu s ugovorenom mjesečnom zakupninom nižom od mjesečne zakupnine utvrđene Kriterijima za određivanje visine zakupnine na području Grada propisanim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (zbog obavljenih ulaganja u navedene nekretnine u suvlasništvu te obavljenih ulaganja u prethodnom razdoblju za koja Grad nema dokumentaciju o vrijednosti ulaganja) te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada, Grad navodi da će prilikom zaključivanja ugovora o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada u svakom pojedinačnom slučaju razmotriti koje su koristi Grada u vidu stavljanja prostora u funkciju te ostvarenja prihoda od zakupa uz povećanje vrijednosti gradske imovine. Nove ugovore koje će zaključiti u narednom razdoblju uskladit će s propisima i internim aktima Grada.

U vezi s obračunom zateznih kamata zbog kašnjenja u naplati prihoda od zakupa, Grad navodi da kontinuirano prati naplatu potraživanja s osnove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. U odnosu na ugovore o zakupu poslovnih prostora, u narednom razdoblju pristupit će se izmjeni i usklađivanju postojećih ugovora s važećim propisima i internim aktima Grada, uključujući i odredbe o obračunu zateznih kamata u slučaju kašnjenja u plaćanju ugovornih obveza. Nadalje, navodi da se ugovori o korištenju poslovnih prostora zaključuju s organizacijama civilnog društva radi obavljanja djelatnosti od javnog interesa. Navedene organizacije svoje aktivnosti u najvećoj mjeri financiraju iz javnih izvora, donacija i projektnih sredstava te nisu osnovane radi ostvarivanja dobiti na tržištu. Zbog prirode njihova financiranja i često nestabilnih prihoda, u pojedinim slučajevima dolazi do kašnjenja u podmirenju obveza. Primjena obračuna zateznih kamata u takvim okolnostima mogla bi dodatno ugroziti financijsku stabilnost organizacija civilnog društva i dovesti u pitanje kontinuitet pružanja usluga koje su od značaja za lokalnu zajednicu, čime bi se umanjila ukupna društvena korist koju Grad ostvaruje kroz njihov rad. Grad će i nadalje pratiti naplatu potraživanja po osnovi ugovora o korištenju, uz primjenu mjera primjerene naravi, svrsi i društvenom značaju tih ugovornih odnosa te će razmotriti mogućnost pojedinačnog pristupa u obračunu zateznih kamata.