REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

KLASA: 041-01/24-10/23
URBROJ: 613-16-25-9
Osijek, 1. listopada 2025.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Osijeku

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 11

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU OSIJEKU 14
Davanje poslovnih prostora u zakup 22
Prodaja poslovnih prostora 42
Stjecanje poslovnih prostora 47

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 47

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 51

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU OSIJEKU 54

OČITOVANJE GRADA OSIJEKA 57

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

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 Osijeku.

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 10. prosinca 2024. do 1. listopada 2025.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. 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. Obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni su voditi propisane poslovne knjige te u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka, kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Imovina se klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti. Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obvezno se vodi analitičko knjigovodstvo po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te s drugim potrebnim podacima. Financijski izvještaji proračuna sastavljaju se na temelju podataka iz glavne knjige proračuna. Prema odredbama navedenih propisa, podaci o poslovnim prostorima iskazuju se u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u okviru nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti. U slučajevima tuđe imovine dobivene na korištenje, primljena imovina evidentira se u izvanbilančnim zapisima.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Nefinancijska dugotrajna imovina	63.430.415,16	17,9	63.526.758,66	18,0	100,1
2.	Građevinski objekti	266.617.804,81	75,4	278.400.960,17	78,8	104,4
2.1.	Stambeni objekti	15.510.795,63	4,4	15.493.568,66	4,4	99,9
2.2.	Poslovni objekti	123.128.587,63	34,8	144.004.544,98	40,7	116,9
2.3.	Prometni objekti	72.399.200,55	20,5	66.984.822,85	19,0	92,5
2.4.	Ostali građevinski objekti	55.579.221,00	15,7	51.918.023,68	14,7	93,4
3.	Druga imovina	23.541.623,22	6,7	11.541.365,00	3,2	49,0
	Ukupno	**353.589.843,19**	**100,0**	**353.469.083,83**	**100,0**	**100,0**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, za 2023. u iznosu od 266.617.804,81 euro ili 75,4 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 278.400.960,17 eura ili 78,8 % 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 i drugu imovinu. 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 najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, za 2023. u iznosu od 123.128.587,63 eura, što čini 46,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 144.004.544,98 eura, što čini 51,7 % 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 i ustrojene su prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za građevinske objekte ustrojeno je 17 zasebnih analitičkih knjigovodstvenih evidencija, od kojih se dvije odnose na stambene objekte, sedam na poslovne objekte, tri na prometne objekte i pet na ostale građevinske objekte (objekte komunalne i druge infrastrukture). Od sedam analitičkih knjigovodstvenih evidencija koje se vode za poslovne objekte, pet se odnosi na zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (škole i vrtiće), zgrade kulturnih institucija (kazališta i galerije), odmarališta, sportske dvorane i rekreacijske centre te ostale građevinske objekte kojima upravljaju trgovačka društva u vlasništvu Grada ili druge pravne osobe kojima je osnivač Grad, a dvije analitičke evidencije se odnose na poslovne objekte odnosno poslovne prostore (uredske i ostale poslovne prostore) kojima upravlja i raspolaže Grad. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnoga 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	25	24
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	5.928.792,38	4.762.968,92
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	329	332
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	21.420.854,90	33.612.020,34
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**354**	**356**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**27.349.647,28**	**38.374.989,26**

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama kao zasebni inventurni brojevi evidentirane su u većini slučajeva poslovne prostorije (suvlasnički dijelovi pojedinih stambeno-poslovnih zgrada na kojima je upisano etažno vlasništvo s određenim ili neodređenim udjelom Grada), u pojedinim slučajevima evidentirane su zasebne poslovne prostorije (iako se nalaze u poslovnim zgradama koje su prema podacima iz zemljišnih knjiga u cijelosti vlasništvo Grada) te kiosci i garaže.

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 dvije analitičke knjigovodstvene evidencije, kao uredski objekti odnosno poslovni prostori koje koristi Grad za potrebe gradske uprave te gradskih četvrti i mjesnih odbora i kojima prema obrazloženju Grada upravlja Ured Grada (planira i odobrava plaćanje režijskih troškova te troškova tekućeg i investicijskog održavanja) i kao ostali poslovni građevinski objekti, odnosno poslovni prostori koji se mogu koristiti za različite namjene i kojima prema općim aktima Grada upravlja Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose i koji su najvećim dijelom namijenjeni za davanje u zakup. Prema podacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, koncem 2024. osim 24 uredska prostora, za potrebe Grada se u cjelini ili dijelom koristi i 22 od ukupno 332 ostala poslovna prostora. Preostalih 310 ostalih poslovnih prostora se daje u zakup (većim dijelom odnose se na poslovne prostorije u stambeno-poslovnim zgradama, a manjim na poslovne zgrade, iako se i poslovne zgrade u nekim slučajevima daju u zakup po pojedinim poslovnim prostorijama).

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

Tijekom 2023. i 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nije bilo povećanja broja uredskih poslovnih prostora, a iskazano smanjenje broja uredskih poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023. za jedan poslovni prostor odnosi se na ispravak pogrešno evidentiranog sportskog objekta (Sportska zračna luka Osijek – Čepin) koji je bio evidentiran kao uredski.

Tijekom 2023. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih prostora evidentirano je pet novih poslovnih prostora, od kojih se tri odnose na evidentiranje do tada neevidentirane imovine u vlasništvu Grada (poslovne zgrade na adresama V. Mačeka 10 Tenja, Franjevačka 4 i Bosendorfova 2), jedan poslovni prostor (kiosk u Opatijskoj ulici) stečen je darovanjem pravne osobe, a jedan je stečen zamjenom s Republikom Hrvatskom (dvorac Mačkamama). Iz evidencije je rashodovano osam poslovnih prostora, od kojih se sedam odnosi na poslovne prostore koje je Grad dao u zamjenu za nekretninu stečenu od Republike Hrvatske (Šamačka 9), a jedan poslovni prostor je temeljem rješenja nadležnog suda postao vlasništvo dvije fizičke osobe (Matije Gupca 38).

Tijekom 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih prostora evidentirana su četiri nova poslovna prostora, od kojih su dva stečena kao ošasna imovina (Ulica Christiana Monspergera 1), jedan je stečen darovanjem pravne osobe (kiosk na Vijencu Petrove gore), a jedan se odnosi na poslovnu zgradu koju je izgradio Grad i koja je tijekom 2024. završena i stavljena u uporabu (IT poslovni centar Gacka, u naravi 29 ureda, četiri sobe za sastanke, dva višenamjenska prostora, server soba, informatički laboratorij i nusprostorije). Iz evidencije je rashodovan jedan poslovni prostor (Županijska 32) koji je prodan tijekom godine.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Osijek te na temelju posebnih propisa) čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom, dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, za pojedine poslovne prostore iskazana vrijednost se odnosi na troškove nabave ili izgradnje (za nabavljene i izgrađene objekte od konstituiranja Grada), a koncem 2024. značajan broj poslovnih prostora (jedan uredski i 98 ostalih poslovnih prostora) iskazan je po nabavnoj vrijednosti u iznosu od 0,13 eura, zbog čega ni ukupna vrijednost ove imovine nije realno iskazana. Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Prema odredbama članaka 18. i 19. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti) odnosno po procijenjenoj vrijednosti, a osnovica za otpis dugotrajne imovine jest njen početni ili revalorizirani trošak nabave (nabavna vrijednost) odnosno procijenjena vrijednost. Prema odredbama članaka 4. i 120. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023., imovina se iskazuje po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška, osnovica za ispravak vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine jest njen početni ili revalorizirani trošak nabave (nabavna vrijednost) odnosno procijenjena vrijednost, a procijenjena vrijednost je ona koju utvrđuje radno povjerenstvo obveznika primjene proračunskog računovodstva ili ovlašteni procjenitelj.

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 0,13 eura, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024. kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama. Analiza točnosti iskazanih podataka o broju poslovnih prostora u analitičkim evidencijama nije obavljena.

Tijekom obavljanja revizije, provjeren je dio poslovnih prostora evidentiranih koncem 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih prostora te je utvrđeno da se, od ukupno 332 poslovna prostora evidentirana koncem 2024., tri odnose na poslovne prostore koji su u vlasništvu fizičkih osoba (J. J. Strossmayera 42, Matije Gupca 3 i Vukovarska 166), jedan se odnosi na poslovni objekt koji je u cijelosti vlasništvo Grada i evidentiran je kao cjelina, a zasebno je evidentirano i 16 poslovnih prostora koji se nalaze u tom objektu (Vijenac Ivana Meštrovića 26), dok su tri poslovna prostora srušena (Čvrsnička 94, Tvornička 2 i garaža Neumanova 6a).

Prema odredbama članka 221. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. te se primjenjuje na obavljanje godišnjeg popisa imovine i obveza za 2023. i 2024., popis imovine i obveza je postupak utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se postojeća knjigovodstvena stanja svode na popisom utvrđena stvarna stanja.

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

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

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

Grad vodi registar imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama te su u zasebnim portfeljima evidentirani poslovni prostori koji se koriste za rad gradske uprave, prostori koji se koriste za mjesnu samoupravu i poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine. Grad je u kolovozu 2021. imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine.

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

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

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

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

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

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

Grad je na temelju odredbi Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske i Uredbe o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 89/18) u prosincu 2021. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025., kojim je, između ostalog, planirano i donošenje Strategije gospodarenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada kojom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Navedena Strategija nije donesena, a izmjenama i dopunama Provedbenog programa Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025., koje su donesene u veljači 2024. nije planirano donošenje Strategije gospodarenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada.

Za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima nisu doneseni godišnji planovi za 2023. i 2024. kojima bi se utvrdili planirani godišnji ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva.

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

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.). Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da nije donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama te da nije na temelju navedene strategije donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je rok za donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i godišnjeg plana za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji do konca 2030.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu Grada.

Također, Državni ured za reviziju preporučuje donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

Donošenjem Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) te godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima omogućilo bi se utvrđivanje i praćenje ostvarenja planiranih ciljeva, što bi pridonijelo učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

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

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

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

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

Gradsko vijeće donijelo je u veljači 2020. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, a izmjene i dopune Odluke u svibnju 2023., u rujnu 2020. donijelo je Odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, u svibnju 2024. Odluku o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u dijelu poslovne zgrade IT park Osijek 9 u Osijeku (IT poslovni centar) te u rujnu 2024. Odluku o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture. Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama donesen je u lipnju 2017., a dopune Pravilnika u prosincu 2019. Navedeni interni akti usklađeni su s propisima, osim Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i Odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora koje nisu usklađene (u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i drugo) s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora te Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima i drugo.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU OSIJEKU

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 Osječko-baranjske 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 Osječko-baranjske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća jedanaest naselja s ukupno 96 313 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Ulica Franje Kuhača 9, Osijek.

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: Ured gradonačelnika, Ured Grada, Unutarnja revizija i sedam upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 191 zaposlenika. Poslovni upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose te Upravnog odjela za financije i fondove Europske unije.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 euro, gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 euro, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično) 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost, a poreznim rješenjem od 14. siječnja 2014., Gradu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 102.240.426,65 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 90.192.933,70 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 12.047.492,95 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 100.812.016,13 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 100.238.143,26 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 573.872,87 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	765.000,00	838.435,32	109,6	73,3	835.000,00	893.746,46	107,0	84,0
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	16.536,00	15.964,00	96,5	1,4	17.636,00	16.201,43	91,9	1,5
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	-	-	-	129.510,00	129.502,14	100,0	12,2
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	261.464,00	261.463,93	100,0	22,9	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	25.000,00	24.000,00	96,0	2,1	16.400,00	16.400,00	100,0	1,6
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	-	2.404,64	-	0,2	-	3.645,93	-	0,3
7.	Prihodi od jamčevina	-	686,76	-	0,1	-	4.667,10	-	0,4
	Ukupno prihodi	**1.068.000,00**	**1.142.954,65**	**107,0**	**100,0**	**998.546,00**	**1.064.163,06**	**106,6**	**100,0**
	Rashodi								
8.	Rashodi za energiju	111.217,00	70.880,25	63,7	9,9	105.656,00	49.830,24	47,2	12,0
10.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	115.343,00	136.995,20	118,8	19,2	243.805,00	144.594,25	59,3	34,7
11.	Rashodi za komunalne usluge	56.898,00	57.863,48	101,7	8,1	65.398,00	66.470,54	101,6	16,0
12.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	5.982,00	5.383,72	90,0	0,8	6.000,00	7.042,50	117,4	1,7
13.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	7.245,00	7.516,51	103,7	1,1	4.000,00	2.760,10	69,0	0,7
14.	Drugi rashodi (upravljanje zgradom IT poslovni centar)	-	-	-	-	208.260,00	128.951,66	61,9	31,0
15.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	378.260,00	378.260,00	100,0	53,0	-	-	-	-
16.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	24.000,00	24.000,00	100,0	3,4	16.400,00	16.400,00	100,0	3,9
17.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	26.000,00	32.353,69	124,4	4,5	-	-	-	-
	Ukupno rashodi	**724.945,00**	**713.252,85**	**98,4**	**100,0**	**649.519,00**	**416.049,29**	**64,1**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	343.055,00	429.701,80	-	-	349.027,00	648.113,77	**-**	**-**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 1.142.954,65 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 713.252,85 eura, što je 429.701,80 eura ili 37,6 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 1.064.163,06 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 416.049,29 eura, što je 648.113,77 eura ili 60,9 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 2.207.117,71 euro odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 1.732.181,78 eura, od zamjene poslovnoga prostora u iznosu od 261.463,93 eura, od prodaje poslovnoga prostora u iznosu od 129.502,14 eura, od donacija poslovnoga prostora u iznosu od 40.400,00 eura, od refundacija (povrata) režijskih troškova zakupnika u iznosu od 32.165,43 eura, financijske prihode (zatezne kamate zbog neplaćanja zakupnine za poslovne prostore u ugovorenim rokovima) u iznosu od 6.050,57 eura i od jamčevina (nevraćene jamčevine zbog odustajanja od zaključenja ugovora o zakupu) u iznosu od 5.353,86 eura.

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 1.129.302,14 eura odnose se na rashode za nabavu poslovnih prostora po osnovi obavljene zamjene poslovnih prostora u iznosu od 378.260,00 eura, za tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 281.589,45 eura, za energiju (električnu i toplinsku energiju i plin) u iznosu od 120.710,49 eura, za komunalne usluge (pričuvu za poslovne prostore i opskrbu vodom) u iznosu od 124.334,02 eura, za primljene donacije poslovnih prostora u iznosu od 40.400,00 eura, za nabavu opreme (dizalica topline) za poslovni prostor u iznosu od 32.353,69 eura, za usluge promidžbe i informiranja (objavu natječaja za poslovne prostore i drugo) u iznosu od 12.426,22 eura, za intelektualne i osobne usluge (izrada elaborata o procjeni vrijednosti poslovnih prostora, energetskih certifikata i drugo) u iznosu od 10.276,61 euro i druge rashode u iznosu od 128.951,66 eura.

Rashodi za energiju u iznosu od 120.710,49 eura odnose se na rashode za energiju za prazne poslovne prostore (poslovne prostore koji nisu u zakupu do trenutka zaključenja ugovora o zakupu nakon provedenih javnih natječaja), rashode za energiju za zgrade u kojima se nalazi više poslovnih prostora (s jednim brojilom za struju, toplinsku energiju ili plin) koje plaća Grad i za koje se naknadno ispostavljaju računi za refundaciju rashoda zakupnicima proporcionalno kvadraturi poslovnoga prostora te rashode za energiju koje zakupnici nisu platili pravodobno, već je platio Grad nakon dobivanja obavijesti o neplaćenim računima i za koje je Grad ispostavio račune zakupnicima za refundaciju troškova.

Drugi rashodi u iznosu od 128.951,66 eura su rashodi vezani za upravljanje poslovnom zgradom IT poslovni centar čija je izgradnja financirana sredstvima Europske unije te koja je u 2024. stavljena u funkciju i dio poslovnih prostora u navedenoj zgradi dan je u 2024. u zakup.

Odnose se na rashode za usluge upravljanja poslovnom zgradom u iznosu od 73.806,42 eura, režijske troškove (električna energija, plin, voda, usluge telefona i interneta, odvoz otpada) u iznosu od 34.258,39 eura i drugo (nadogradnja *web* stranice, servis dizala i opreme za grijanje i hlađenje, nabava poštanskih sandučića, opreme za protupožarnu zaštitu i drugo) u iznosu od 20.886,85 eura. Rashodi za usluge upravljanja poslovnom zgradom IT poslovni centar ostvareni su na temelju sporazuma o poslovnoj suradnji zaključenog s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada u ožujku 2024. Sporazumom se trgovačko društvo obvezalo obavljati uslugu upravljanja poslovnom zgradom koja obuhvaća organizaciju kongresa, seminara, konferencija i savjetovanja u konferencijskim dvoranama, komunikaciju i suradnju sa zakupnicima poslovnih prostora u zgradi, pružanje savjetodavnih usluga Gradu, kontrolu održavanja i čišćenja poslovnih prostora i drugo. Zaključenim sporazumom mjesečna naknada za obavljene usluge ugovorena je u iznosu od 8.000,00 eura.

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

Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao s 348 poslovnih prostora ukupne površine 62 673,62 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao s 381 poslovnim prostorom ukupne površine 63 279,27 m². Do povećanja broja poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023., najvećim dijelom je došlo zbog stavljanja u upotrebu zagrade IT poslovni centar koja se sastoji od većeg broja poslovnih prostora (31 poslovni prostor).

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnoga prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	46	13 911,08	46	13 911,08
2.	Poslovni prostori dani u zakup	274	45 292,86	295	45 564,11
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	19	16 517,04	19	16 517,04
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	16	4 771,84	16	4 771,84
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	43	4 048,05	42	4 060,65
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	3	132,13	3	132,13
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	193	19 823,80	215	20 082,45
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	28	3 469,68	40	3 804,08
3.1.	Prazni poslovni prostori	16	1 494,02	28	1 828,42
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	12	1 975,66	12	1 975,66
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**348**	**62 673,62**	**381**	**63 279,27**

Od ukupno 381 poslovnoga prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 46 poslovnih prostora ili 12,1 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 295 poslovnih prostora ili 77,4 % je dano u zakup, a 40 poslovnih prostora ili 10,5 % je izvan upotrebe. Od ukupno 40 poslovnih prostora izvan upotrebe, 28 poslovnih prostora ili 7,3 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a 12 poslovnih prostora ili 3,2 % je neuvjetno za davanje u zakup (navedeni poslovni prostori zbog stanja uređenosti nisu pogodni za davanje u zakup).

Od ukupno 28 praznih poslovnih prostora na koncu 2024., u studenome i prosincu 2024. objavljeni su javni natječaji za zakup 27 poslovnih prostora koji do konca 2024. nisu završeni, a jedan prazni poslovni prostor je tijekom 2024. na temelju zaključenih ugovora davan na privremeno korištenje za održavanje prigodnih manifestacija. Poslovni prostor davan je na privremeno korištenje izravnim ugovaranjem na temelju rješenja gradonačelnika koja su donesena u skladu s odredbama članka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, kojima je, između ostalog, propisano da se odredbe navedenog Zakona ne primjenjuju na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Visina jednokratne naknade za korištenje prostora utvrđena je na način da je početna mjesečna zakupnina koja se utvrđuje u skladu s Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora podijeljena s brojem dana privremenog korištenja prostora.

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

Na koncu 2024. bilo je 12 neuvjetnih poslovnih prostora koji se zbog nemogućnosti korištenja ne daju u zakup. Prema obrazloženju Grada, za privođenje navedenih poslovnih prostora namjeni potrebna su značajna financijska sredstva koja se u narednom razdoblju planiraju osigurati iz proračuna Grada i drugih izvora. U 2025. započeo je postupak sanacije jednog poslovnoga prostora, a procijenjena vrijednost radova za navedeni prostor iznosi približno 150.000,00 eura.

Tri poslovna prostora koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Dva poslovna prostora dana su političkim strankama u zakup na temelju provedenih javnih natječaja u 2016. i 2023., a jedan poslovni prostor dan je u zakup političkoj stranci kao sadašnjem zakupniku na temelju zaključenog ugovora u 2020.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. bilo je 19 nekretnina odnosno poslovnih prostora koji su dani na korištenje bez plaćanja naknade. Jedan poslovni prostor koriste razni korisnici (privremeno zajedničko korištenje), a za jednu nekretninu (koju je Republika Hrvatska kao vlasnik ustupila Gradu kao korisniku za potrebe smještaja Caritasa Osijek Đakovačko-osječke nadbiskupije) ugovor o dodjeli prostora na korištenje zaključen je u 2018. Za 17 nekretnina u većini slučajeva zaključeni su ugovori o korištenju prostora, a u pojedinim slučajevima donesena su rješenja ili zaključeni sporazumi (s različitim udrugama, trgovačkim društvom u vlasništvu Grada, Turističkom zajednicom Grada Osijeka, Muzejom Slavonije, Državnim arhivom u Osijeku, Pravnim fakultetom, Provincijatom hrvatske pokrajine Družbe Isusove iz Zagreba, Hrvatskim restauratorskim zavodom i drugo) od 1976. do 2014.

S obzirom na to da internim aktima Grada nije predviđeno davanje nekretnina odnosno poslovnih prostora na korištenje na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade, Državni ured za reviziju je mišljenja da Grad u skladu s načelom dobrog gospodara treba u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora odnosno sporazuma o korištenju nekretnina odnosno poslovnih prostora na 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.

Na temelju odredbi Zakona o fiskalnoj odgovornosti i Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 95/19) gradonačelnik je u prosincu 2021. donio Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja evidencije ugovora Grada. Prema navedenom Pravilniku, evidencija ugovora vodi se u poslovnoj aplikaciji Registar ugovora u koji se evidentiraju svi ugovori koji imaju financijske učinke za Grad, među kojima su i ugovori o zakupu poslovnih prostora. Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora odnosno Registar ugovora. Registar ugovora o zakupu poslovnih prostora sadrži podatke o klasi i urudžbenom broju ugovora, vrsti ugovora, datumu zaključenja ugovora, roku na koji se ugovor zaključuje, predmetu ugovora, ugovorenoj vrijednosti, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje, godini početka i isteka ugovora i drugo.

S obzirom na to da Grad nije donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama (u što su uključeni i poslovni prostori) te godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji, nije moguće utvrditi ostvarenje planiranih ciljeva vezanih za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

O obavljenim poslovima i aktivnostima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće.

Gradonačelnik je u travnju 2024. podnio Gradskom vijeću zasebno Izvješće o upravljanju poslovnim prostorima kojima gospodari Grad za 2023., a Gradsko vijeće prihvatilo je navedeno Izvješće zaključkom iz srpnja 2024. Izvješće o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima kojima gospodari Grad za 2024. do vremena obavljanja revizije (travanj 2025.) nije sastavljeno te nije podneseno Gradskom vijeću, a prema obrazloženju Grada, podnošenje navedenog Izvješća planirano je u srpnju 2025.

Izvješće o upravljanju poslovnim prostorima kojima gospodari Grad za 2023. sadrži podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima, odnosno provedenim natječajima za davanje u zakup, zaključivanju ugovora o zakupu, zaključivanju ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, obavljenim zamjenama poslovnih prostora, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora i drugo. U navedenom Izvješću dan je i pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom, rokom na koji su ugovori zaključeni i drugo.

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

Tijekom 2023. i 2024., Grad je davao poslovne prostore u zakup, prodao je jedan poslovni prostor, stjecao i davao poslovne prostore na temelju ugovora o zamjeni nekretnina te stjecao poslovne prostore na temelju ugovora o darovanju i nasljeđivanjem kao ošasne imovine.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 838.435,32 eura i u 2024. u iznosu od 893.746,46 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 73 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je 53 ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 19.259,26 eura, a u 2024. iznosi 14.549,43 eura.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	34	1 862,40	7.027,58	23	1 257,41	7.793,88
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	39	4 982,73	12.231,68	30	6 168,01	6.755,55
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	35	2 124,61	11.616,29	23	1 451,26	5.020,02
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	4	2 858,12	615,39	7	4 716,75	1.735,53
	Ukupno (1 + 2)	**73**	**6 845,13**	**19.259,26**	**53**	**7 425,42**	**14.549,43**

Od ukupno 73 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 6 845,13 m², 34 ugovora ili 46,6 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 39 ugovora ili 53,4 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno 53 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 7 425,41 m², 23 ugovora ili 43,4 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 30 ugovora ili 56,6 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, kojom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u pet zona (O – IV) za koje je utvrđen obuhvat područja, djelatnosti koje se ne 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, koeficijenta, broja bodova i vrijednosti boda. Korisna površina je površina koja se dobije izmjerom površine između zidova prostorija, a koeficijenti se utvrđuju u odnosu na visinu korisne površine poslovnoga prostora. Broj bodova određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja. Vrijednost boda, kao elementa za izračun početne visine mjesečne zakupnine utvrđuje se rješenjem gradonačelnika koje je doneseno u studenome 2013., a izmjene rješenja donesene su u srpnju 2014.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima.

Tablica broj 7

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

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora				
		Zone				
		0	I	II	III	IV
	1	2	3	4	5	6
1.	Financijska (banke, osiguravajuća društva, trgovina vrijednosnicama i slično), kladionice, igre na sreću	9,40	8,22	7,05	6,03	4,86
2.	Ugostiteljstvo (osim restorana)	7,52	6,58	5,64	4,82	3,88
3.	Restorani	6,58	5,64	4,82	3,88	3,57
4.	Trgovačka djelatnost	3,13	2,74	2,35	2,08	1,72
5.	Obrt i proizvodne djelatnosti	0,08	0,06	0,05	0,05	0,04
6.	Humanitarne, socijalne, zdravstvene i udruge za zaštitu djece, mladeži i obitelji	0,66	0,60	0,50	0,43	0,35
7.	Uredska djelatnost	3,45	3,08	2,71	2,34	1,96
8.	Skladišta, garaže, garažna mjesta	1,66	1,49	1,33	1,16	1,00
9.	Ostale udruge i umjetničke radionice	0,93	0,80	0,66	0,53	0,40

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje financijske djelatnosti i djelatnosti kladionica i igara na sreću, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za obavljanje obrta i proizvodnih djelatnosti.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora umanjuje se za 20,0 % kada se cijeli prostor nalazi u dvorištu, u podrumu i u pothodniku na Trgu A. Starčevića. Ako se dio poslovnoga prostora nalazi u podrumu i namijenjen je za skladišnu djelatnost, za taj dio poslovnoga prostora se početna mjesečna zakupnina izračunava u skladu s kriterijima utvrđenim za skladišnu djelatnost. Konačni iznos početne zakupnine za prostor koji se sastoji od podrumskog i prizemnog dijela dobije se zbrojem iznosa dobivenog izračunom zakupnine za podrumski i prizemni dio. Za poslovni prostor u kojem je moguće obavljati više različitih djelatnosti, početna mjesečna zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je navedenom Odlukom utvrđen najveći broj bodova. Ako se za poslovni prostor koji se daje u zakup natječaj raspisuje više puta uzastopno, za istu djelatnost, početna mjesečna zakupnina iz prvog natječaja se može odrediti i u nižem iznosu pa u drugom natječaju umanjiti za 10,0 %, u trećem natječaju za 30,0 %, a za četvrti i svaki sljedeći natječaj, mjesečna zakupnina može se umanjiti za 50,0 % početne mjesečne zakupnine. Prema odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora gradonačelnik može pri utvrđivanju početne mjesečne zakupnine koja će se objaviti u javnom natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora, odrediti početnu zakupninu i u višem iznosu od propisane početne zakupnine, vodeći računa o uređenosti i tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Gradsko vijeće je u svibnju 2024. donijelo Odluku o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u dijelu poslovne zgrade IT park Osijek 9 u Osijeku (IT poslovni centar), a navedenom Odlukom je utvrđena i visina početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore koji se u navedenoj zgradi daju u zakup putem javnog natječaja u iznosu od 8,00 eura po m² poslovnoga prostora.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno deset natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključeno je 57 ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	28. siječnja 2023.	20	912,48	2.908,24	11	543,02	1.840,72	2.239,71	4,12	121,7
2.	27. svibnja 2023.	15	673,10	1.855,80	7	288,14	824,58	1.122,07	3,89	136,1
3.	15. srpnja 2023.	8	443,70	1.192,58	1	113,92	266,55	280,00	2,45	105,0
4.	7. listopada 2023.	15	977,05	3.029,57	8	437,56	1.183,77	1.474,21	3,36	124,5
5.	30. prosinca 2023.	14	1 098,22	2.602,85	7	479,77	1.003,56	1.911,59	3,98	190,5
6.	6. travnja 2024.	16	950,24	2.664,46	9	414,02	1.060,14	1.625,36	3,92	153,3
7.	6. srpnja 2024.	17	1 350,54	10.804,32	9	516,99	4.135,92	4.665,40	9,02	112,8
8.	13. srpnja 2024.	8	584,18	1.872,12	5	326,39	1.281,05	1.503,12	4,60	117,3
9.	16. studenoga 2024.	18	833,49	6.667,92	-	-	-	-	-	-
10.	14. prosinca 2024.	9	701,91	1.647,98	-	-	-	-	-	-
	Ukupno	**140**	**8 524,91**	**35.245,84**	**57**	**3.119,81**	**11.596,29**	**14.821,46**	**4,75**	**127,8**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno 140 poslovnih prostora ukupne površine 8 524,91 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 35.245,84 eura. Za značajan broj pojedinih poslovnih prostora (s obzirom na to da u pojedinim natječajima za zakup nisu pristigle ponude ili su ponuditelji odustali od zaključenja ugovora) tijekom 2023. i 2024. natječaji su objavljivani više puta. Tako je, primjerice, u natječaju objavljenom 6. travnja 2024. bilo ponuđeno u zakup 16 poslovnih prostora, od kojih je šest poslovnih prostora bilo ponuđeno u zakup i u prethodno objavljenim natječajima (tri poslovna prostora bila su ponuđena u zakup i u natječaju objavljenom 30. prosinca 2023., a za davanje u zakup tri poslovna prostora prethodno je objavljivano od dva do pet natječaja).

Dva natječaja za zakup 27 poslovnih prostora ukupne površine 1 535,40 m² koji su objavljeni u studenome i prosincu 2024. nisu završena do konca 2024.

U ostalih osam javnih natječaja ponuđeno je u zakup 113 poslovnih prostora (u okviru kojih se značajan broj odnosi na poslovne prostore za koje su natječaji objavljivani više puta) ukupne površine 6 989,51 m² uz početnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 26.929,94 eura.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za 57 poslovnih prostora ukupne površine 3 119,81 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 14.821,46 eura, što prosječno iznosi 4,75 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 11.596,29 eura, što prosječno iznosi 3,72 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 27,8 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine u iznosu od 9,02 eura po m² poslovnoga prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u srpnju 2024. kada su ugovori o zakupu zaključeni za poslovne prostore u zgradi IT poslovni centar za koje je početna visina mjesečne zakupnine utvrđena u visini 8,00 eura po m² poslovnoga prostora.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, rješenja o raspisivanju natječaja donio je gradonačelnik. Rješenjima je utvrđen poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati u svakom pojedinom prostoru, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup i drugi podaci vezani za poslovne prostore koji se daju u zakup, objavu natječaja te odabir najpovoljnijih ponuda. U rješenjima je navedeno da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati, a iznimno ako za pojedini prostor pristigne samo jedna ponuda koja ne sadržava sve tražene isprave i dokaze, Grad će pisanim putem pozvati ponuditelja (ako je uplatio traženu jamčevinu) da u roku od tri dana dopuni ponudu.

Prije donošenja rješenja o raspisivanju natječaja za zakup poslovnih prostora nadležni upravni odjel je donio prijedloge rješenja o raspisivanju natječaja u kojima su, osim podataka o poslovnim prostorima navedenim u rješenjima, navedeni i dodatni podaci o poslovnim prostorima koji se odnose na stanje poslovnih prostora, broju prethodno objavljenih natječaja za pojedine poslovne prostore, danim prijedlozima za smanjenje početne visine zakupnine i drugo, a pri donošenju prijedloga rješenja o raspisivanju javnih natječaja za zakup poslovnih prostora nadležni upravni odjel je za svaki poslovni prostor napravio izračun početne visine mjesečne zakupnine čija je visina propisana odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora.

U skladu s Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i rješenjima gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaji su objavljeni na mrežnoj stranici Grada i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku. Odlukom je utvrđeno što natječaji trebaju sadržavati, odnosno utvrđena je 41 odredba o sadržaju natječaja. U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup utvrđenih rješenjima gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedeni su i podaci o osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda, iznosu i roku uplate jamčevine, načinu i roku dostave pisanih ponuda, dokumentaciji koju je potrebno dostaviti uz ponude (u okviru koje je i opis djelatnosti koja se planira obavljati u poslovnom prostoru i dokaz iz odgovarajućeg registra da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost), dokazi za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata), podaci o uvjetima i roku plaćanja zakupnine, obavijesti da zakupnik nema pravo proslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, podaci o mjestu, načinu i roku podnošenja ponuda, mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda, rokovima dostave odluke o odabiru najpovoljnijih ponuda svim ponuditeljima, rokovima dostave prigovora, rokovima za zaključenje ugovora s odabranim ponuditeljima, instrumentima osiguranja i uplati novčanog depozita koje su odabrani ponuditelji dužni pribaviti i uplatiti prije zaključenja ugovora i drugo.

Također je u objavljenim natječajima, u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, navedeno koje se ponude neće razmatrati (za ponuditelja za kojeg je iz priloženog dokaza o bonitetu ili solventnosti utvrđeno da mu je račun u blokadi duže od 30 dana, koji je već stekao pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, a to pravo nije realizirao iz neopravdanog razloga, koji je s Gradom u pravnom sporu u vezi s korištenjem poslovnih prostora koji se vodi pred pravosudnim ili upravnim tijelima i koji je osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba, fizička osoba koja je bila osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba u pravnoj osobi koja je bila zakupnik poslovnoga prostora, a nije podmirila sve obveze prema Gradu) te je navedeno da najpovoljniji ponuditelj koji ima dospjelu obvezu prema Gradu ne može zaključiti ugovor o zakupu, odnosno dužan je jedan dan prije isteka roka za potpisivanje ugovora o zakupu podmiriti sve dospjele obveze prema Gradu. U objavljenim natječajima navedeno je i da je najpovoljnija ponuda ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu. U slučaju da na natječaj za isti poslovni prostor pristigne više pravodobnih, potpunih i prihvatljivih ponuda, s istim najvišim ponuđenim iznosom zakupnine, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između pristiglih ponuditelja koji su ponudili najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude. Ponuda s ponuđenim višim iznosom zakupnine u pisanom obliku se predaje nazočnim službenicima nadležnog odjela, koji provode postupak otvaranja pristiglih ponuda i upisuje se u zapisnik koji ponuditelj potpisuje.

Prema Odluci o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, postupak natječaja (otvaranje prispjelih ponuda, pisanje zapisnika i izradu prijedloga odluke o izboru najpovoljnijih ponuditelja) provodi nadležni upravni odjel. Nakon otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. sastavljeni su zapisnici s javnog otvaranja ponuda koje su potpisali zaposlenici nadležnog upravnog odjela. Zapisnicima su navedeni prisutni ponuditelji pri otvaranju ponuda, broj pravodobnih ponuda te su utvrđeni poslovni prostori za koje nisu pristigle ponude. Za poslovne prostore za koje su pristigle ponude navedena je ponuđena visina mjesečne zakupnine, pristigla dokumentacija koja ja tražena natječajem te je utvrđeno jesu li ponude potpune, pravodobne i prihvatljive.

Nakon otvaranja ponuda, u slučaju da su ponude podnijele osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te ako su se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozvale na to pravo, a nisu bili najpovoljniji ponuditelji, upućuju im se pisani pozivi kojima se traži njihovo očitovanje o prihvaćanju visine najpovoljnije ponude odnosno korištenju prvenstvenog prava na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda i primljenih očitovanja te provedene analize primljenih ponuda, nadležni upravni odjel je sastavljao prijedloge rješenja o izboru najpovoljnijih ponuditelja u kojima su navedeni podaci o objavi natječaja, broju pristiglih pravodobnih ponuda, najvišoj visini prihvatljivih ponuda za pojedini poslovni prostor te provedenim postupcima nakon otvaranja ponuda (pribavljanje traženih očitovanja, odustajanje od ponuda ponuditelja koji su ponudili najviši iznos zakupnine uz obrazloženje da nemaju pravo na povrat uplaćene jamčevine i slično). Sastavni dio prijedloga rješenja o izboru najpovoljnijih ponuditelja su i zapisnici s otvaranja ponuda te nacrt rješenja o izboru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora.

Rješenja o odabiru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donosio je gradonačelnik. Rješenjima su za svaki poslovni prostor utvrđeni najpovoljniji ponuditelji s iznosom mjesečne zakupnine te je utvrđeno da se rješenje dostavlja svim ponuditeljima koji su sudjelovali u natječaju i koji imaju pravo u uvid u zapisnike s javnog otvaranja ponuda te pravo na prigovor na odabir najpovoljnijeg ponuditelja za poslovni prostor za koji su podnijeli ponudu. Prigovor se podnosi gradonačelniku u roku od osam dana od primitka rješenja, a odluka gradonačelnika o prigovoru je konačna. Protekom roka za prigovor ili po konačnoj odluci gradonačelnika o prigovoru, s najpovoljnijim ponuditeljima se zaključuju ugovori o zakupu poslovnoga prostora, a rješenjima gradonačelnika utvrđeni su uvjeti koje najpovoljniji ponuditelji moraju ispuniti prije zaključenja ugovora (pribavljanje instrumenata osiguranja plaćanja, uplata novčanog depozita s pripadajućim porezom na dodanu vrijednost u visini trostrukog iznosa mjesečne zakupnine i drugo). Rješenjima je utvrđeno i da ako najpovoljniji ponuditelji u roku od 15 dana od dana konačnosti rješenja bez opravdanog razloga ne potpišu ugovor o zakupu poslovnoga prostora i poslovni prostor ne uzmu u posjed, smatra se da su odustali od ponude i nemaju pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. i rješenja gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno rješenjima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Prema rješenjima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, ukupno su na temelju provedenih osam javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup 68 poslovnih prostora, a ugovori o zakupu zaključeni su za zakup 57 poslovnih prostora. Za jedanaest poslovnih prostora nisu zaključeni ugovori o zakupu jer su odabrani ponuditelji za sedam poslovnih prostora odustali od zaključenja ugovora te su zbog odustajanja od zaključenja ugovora izgubili pravo na povrat uplaćene jamčevine, za jedan poslovni prostor je u vrijeme provođenja javnog natječaja na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku došlo do promjene statusa vlasništva poslovnoga prostora upisanog u zemljišnim knjigama (poslovni prostor je u zemljišnoknjižnom ulošku bio upisan kao vlasništvo Grada, a nakon provedenog sudskog postupka i donesenog rješenja upisan je kao vlasništvo dvije fizičke osobe), dok je za tri poslovna prostora nakon provođenja natječaja utvrđeno da su neuvjetni za obavljanje djelatnosti ponuditelja (neispravne električne i vodovodne instalacije, visoka razina vlage i slično).

S obzirom na to da su nakon provedenih javnih natječaja i odabira najpovoljnijih ponuditelja za zakup poslovnih prostora pojedini ponuditelji odustali od zakupa poslovnih prostora zbog navedenih razloga, Grad nije posvetio dovoljno pozornosti da poslovni prostori koji se nude u zakup budu u primjerenom stanju za obavljanje djelatnosti za koje se daju u zakup.

Državni ured za reviziju preporučuje pri provođenju natječaja za zakup poslovnih prostora nuditi u zakup poslovne prostore koji su u primjerenom stanju za obavljanje djelatnosti za koje se daju u zakup.

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

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

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

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u lipnju 2017. donio Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, a dopune Pravilnika u prosincu 2019. Navedenim Pravilnikom propisani su uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad te su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora. Tijekom 2023. i 2024., prema obrazloženju Grada, nisu dodjeljivani poslovni prostori na korištenje udrugama na temelju Pravilnika o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama. Tijekom 2023. i 2024. s udrugama je zaključeno 16 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od čega je sedam ugovora zaključeno na temelju provedenih javnih natječaja, a devet ugovora zaključeno je sa sadašnjim zakupnicima u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora.

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

U skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, Gradsko vijeće donijelo je u rujnu 2024. Odluku o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture. Navedenom Odlukom utvrđeni su uvjeti i kriteriji za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koja je od interesa za Grad.

Odlukom su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja te slučajevi kada se gradski prostor može dati u zakup pravnoj osobi neposrednom pogodbom bez provođenja javnog natječaja. Grad do konca 2024. nije provodio javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture, a s pravnim osobama u 2024. zaključio je izravnim ugovaranjem tri ugovora o zakupu poslovnih prostora (opisano u nastavku Izvješća).

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

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 bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora te je, između ostalog, davanje poslovnih prostora neposrednom pogodbom pravnim i fizičkim osobama koje djeluju na području kulture utvrdio Pravilnikom u uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture.

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora utvrđeno je da se u slučaju kada se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja (kada ugovor zaključuju međusobno Republika Hrvatska i Grad te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada) zakupnina utvrđuje u početnom iznosu za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Pravilnikom u uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture mjesečna naknada za poslovne prostore koji se daju u zakup utvrđena je u visini od 0,28 eura do 0,66 eura po m² poslovnoga prostora, ovisno u kojoj se zoni poslovni prostor nalazi (zone su utvrđene Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora), a za poslovne prostore površine preko 300 m² (neovisno u kojoj se zoni nalaze) mjesečna naknada utvrđena je u visini od 0,20 eura po m² poslovnoga prostora.

Navedenim Pravilnikom su utvrđeni i uvjeti odnosno slučajevi kada se gradski prostor može dati u zakup pravnoj osobi neposrednom pogodbom bez provođenja javnog natječaja (kada se gradski prostor daje u zakup pravnoj osobi koja djeluje u području kulture, a kojoj je osnivač ili suosnivač Grad odnosno koja je u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada, kada se gradski prostor dodjeljuje korisniku koji ima isključivu nadležnost na području Grada ili je jedini operativno sposoban za rad na području Grada odnosno koji radi na ostvarivanju zajedničkih strukovnih interesa članova i zaštiti njihovih prava koja proizlaze iz obavljanja njihove djelatnosti, kada se gradski prostor daje u zakup pravnoj osobi radi ispunjavanja uvjeta prijave na natječaj/poziv radi provedbe EU projekta od značaja za Grad, kada se gradski prostor daje u zakup pravnoj osobi koja obavlja djelatnost u području kulture koja je od interesa za Republiku Hrvatsku prema posebnom propisu, kada se gradski prostor daje pravnoj osobi koja kontinuirano djeluje najmanje deset godina te koja je svojim prethodnim djelovanjem iznimno pridonijela kulturi Grada i njezinoj prepoznatljivosti na nacionalnoj i međunarodnoj razini i drugo).

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio ukupno jedanaest ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 7 274,87 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.350,92 eura (za jedan ugovor zakupnina nije ugovorena, odnosno plaćanje zakupnine ugovoreno je nakon završetka obnove zgrade). Od ukupno zaključenih jedanaest ugovora, osam ugovora zaključeno je na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora (s proračunskim korisnicima Grada, pravnim osobama u vlasništvu Grada i Osječko-baranjske županije, Pravnim fakultetom u Osijeku, Pučkim pravobraniteljem Republike Hrvatske i drugo), a tri ugovora (s Kulturnim centrom Osijek i Muzejom Slavonije) zaključena su sa temelju odredbi Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi te Odluke o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju rješenja gradonačelnika, a zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i visini utvrđenoj odredbama Odluke o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

Grad je Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora utvrdio i uvjete za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja. Odlukom su utvrđeni uvjeti za zaključenje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima (da je ugovor o zakupu zaključen na temelju provedenog javnog natječaja te da takav ugovor istječe, da postoji ekonomska opravdanost odnosno da je iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom i drugo), rokovi za podnošenje pisanih zahtjeva koje podnose sadašnji zakupnici, rokovi za dostavu pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora o zakupu, rok na koji se zaključuje novi ugovor o zakupu i drugo.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 58 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 3 575,87 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 16.636,31 euro.

Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio zakupniku najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te rješenja gradonačelnika o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom. Prije ispostavljanja rješenja gradonačelnika, nadležni upravni odjel sastavio je prijedloge rješenja kojima je obrazloženo ispunjenje propisanih uvjeta za zaključivanje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, odnosno utvrđeno je da su prijašnji ugovori o zakupu zaključeni na temelju provedenih javnih natječaja, da su pisani zahtjevi zakupnika, ponude Grada za zaključenje novog ugovora o zakupu i očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda ispostavljeni u propisanim rokovima, da zakupnik prihvaća uvjete iz ponuda Grada, da je ekonomski opravdano zaključenje ugovora, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine veći od početne zakupnine utvrđene Odlukom o uvjetima i postupku davanja poslovnih prostora u zakup, da zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, odnosno nema dugovanja i drugo.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

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

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

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

Grad je Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih 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 sadržaja ugovora (ukupno je propisano 30 odredbi). Također, sadržaj ugovora pri davanju u zakup poslovnih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture utvrđen je Odlukom o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture.

Grad je u 2023. i 2024. većinu ugovora (115 od ukupno 136 zaključenih ugovora) o zakupu poslovnoga prostora zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori sadrže podatke o ugovorenim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje (deset godina, odnosno pet godina sa sadašnjim zakupnicima), pretpostavke i način izmjene zakupnine, 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, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji, odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te da je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom, obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora, odredbu da je zakupnik u obvezi prihvatiti izmjenu iznosa mjesečne zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa zbog utvrđivanja drugačije površine poslovnoga prostora i drugih razloga utvrđenih propisima, a temeljem odluka gradonačelnika, obvezu da je zakupnik obvezan provoditi sve mjere zaštite od požara te održavati i ispitivati funkcionalnost uređaja i instalacija koje koristi, odredbu da zakupnik za vrijeme trajanja ugovora o zakupu odgovara za štetu koja nastane trećim osobama uobičajenim korištenjem poslovnoga prostora ili propuštanjem poduzimanja mjera za sprječavanje nastanka štete te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

Zaključenim ugovorima utvrđena je i namjena novčanog depozita koje je zakupnik bio u obvezi uplatiti prije zaključenja ugovora (koji će biti iskorišten ako zakupnik nakon prestanka važenja ugovora o zakupu nije podmirio dospjelu zakupninu i dospjele neplaćene režijske troškove za poslovni prostor, za štete koje je na poslovnom prostoru prouzročio zakupnik, a nije ih sanirao o svom trošku i zatezne kamate) te su ugovoreni uvjeti naplate primljenih instrumenata osiguranja plaćanja. Ugovorima je utvrđena i obveza zakupnika da je dužan uredno dostavljati obavijest o blokiranosti svog računa od strane Financijske agencije, poslovne banke, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i Porezne uprave.

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

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

Odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Grad može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik poslije proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane obavijesti zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako Grad zbog razloga za koji nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik, ako je zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor dao u podzakup, ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti, ako zakupnik promijeni namjenu poslovnoga prostora za koji je zaključio ugovor o zakupu, ako zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnoga prostora, ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela, ako se zakupnik ne pridržava odredbi Odluke o komunalnom redu i drugih odluka tijela Grada u dijelu koji se odnosi na korištenje poslovnih prostora, ako ne plati dug koji iznosi više od tri dospjele mjesečne zakupnine u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca i drugo.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, zakupnik može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je zakup ugovoren uz otkazni rok od 30 dana. Otkazni rok može biti i kraći ako zakupnik preda zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, u kojem slučaju će se dan predaje poslovnoga prostora smatrati danom prestanka ugovora o zakupu.

Prema podacima Grada, sa zakupnicima je u 2023. raskinuto ukupno 20 ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 1 306,54 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 6.516,50 eura, a u 2024. raskinuto je 15 ugovora o zakupu ukupne površine 980,77 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.723,44 eura.

Od ukupno 35 raskinutih ugovora o zakupu poslovnoga prostora u 2023. i 2024., na zahtjev zakupnika raskinuto je 30 ugovora, a pet ugovora raskinuo je Grad zbog neplaćanja zakupnine.

– Primopredaja poslovnih prostora

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

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

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora je utvrđeno 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 te nakon isteka zakupa) te pri otkazivanju ugovora o zakupu sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji odnosno stanje brojila električne energije, vode i plina, stanje instalacija, opće stanje poslovnoga prostora (zidova, podova, stropova i vrata), stanje centralnog grijanja, stanje fasade i drugo te su navedene napomene o dotrajalosti poslovnoga prostora (pročelja, krova i slično), a uz zapisnike su priložene i fotografije o stanju poslovnih prostora.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 136.995,20 eura i u 2024. u iznosu od 144.594,25 eura.

Obveze zakupodavca i zakupoprimca 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 uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih 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 (čišćenje, soboslikarski i ličilački radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično). Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Ako zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati radove na održavanju (osim tekućeg održavanja), uređenju poslovnoga prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev. Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje namjerava izvesti, dužan je dostaviti dokaze o nužnosti i korisnosti radova, odnosno o nužnim i korisnim troškovima (troškovnik, projekt uređenja, fotodokumentaciju i ostalo).

Nužnim troškovima smatraju se oni bez kojih bi stvar propala, pogoršala se ili bi joj se vrijednost smanjila, a korisnim troškovima smatraju se oni koji su pridonijeli povećanju vrijednosti stvari. Nadležni upravni odjel odlučuje o vrsti nužnih i korisnih troškova koji će se izvesti u prostoru vodeći računa o planiranim proračunskim sredstvima. Izvođača radova odabire Grad putem postupka javne nabave. Iznimno, ako nadležni upravni odjel odluči samo o izvođenju dijela nužnih i korisnih radova, zakupnik može poslovni prostor urediti vlastitim sredstvima, ali bez prava na naknadu za troškove ulaganja. Iznimno, ako se radi o investicijskim radovima većeg obujma (prostori u rohbau izvedbi ili su znatno oštećeni) kojima se povećava vrijednost poslovnoga prostora i koji prelaze okvire redovnog održavanja, zakupnik može uložiti vlastita sredstva. Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor uredit će međusobne odnose sa zakupodavcem posebnim ugovorom o zajedničkim ulaganjima kojim se trebaju utvrditi radovi koji će se izvoditi, rok za izvođenje radova, nadzor nad radovima, uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja i druga prava i obveze.

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, utvrđeno je da će se radove u vezi uređenja poslovnih prostora koje je u obvezi izvršiti Grad, urediti posebnim pravilnikom. Navedeni pravilnik nije donesen do vremena obavljanja revizije (svibanj 2025.).

Državni ured za reviziju nalaže donijeti Pravilnik kojim treba utvrditi radove koje je u obvezi izvršiti Grad u vezi uređenja poslovnih prostora, u skladu s Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, a pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupnik je dužan po dospijeću plaćati i naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor te režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji. Dužan je o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, za sve radove na rekonstrukciji poslovnoga prostora, dužan je podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje suglasnosti uz koji mora priložiti troškovnik ovlaštenih izvođača za planirane radove te ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

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 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 za koje je Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora predviđeno zaključivanje posebnih ugovora o zajedničkim ulaganjima.

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

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 136.995,20 eura i u 2024. u iznosu od 144.594,25 eura te se odnose na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga te se odnose na zamjenu stolarije, popravke oluka, nabavu i postavljanje laminata, popravke elektroinstalacija, ugradnju nove sanitarne opreme, sanaciju vodovodnih priključaka, servise dizala, čišćenje i dezinfekciju ventilacijskih sustava, izradu limenih krovišta, ugradnju vodomjera, zamjenu neispravnih radijatora, izolacijske radove i drugo.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu u 2023. i 2024. (osim za poslovne prostore u zgradi IT poslovni centar) ugovoreno je da zakupnici plaćaju režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji. Zaključenim ugovorima u 2024. o zakupu poslovnih prostora u zgradi IT poslovni centar ugovoreno je plaćanje režijskih troškova (električne energije, grijanja, vode, odvodnje i drugih davanja) u paušalnom iznosu od 2,00 eura po m² poslovnoga prostora, zato što, prema obrazloženju Grada, u navedenoj zgradi ne postoje zasebna brojila za režijske troškove po pojedinim poslovnim prostorima.

Prodaja poslovnih prostora

Prihodi od prodaje i zamjene poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 261.463,93 eura i u 2024. u iznosu od 129.502,14 eura. Ostvareni su od zamjene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske u iznosu od 261.463,93 eura te prodaje poslovnoga prostora sadašnjem zakupniku u iznosu od 125.000,00 eura i drugih prihoda (prihodi od refundacije troškova procjene vrijednosti poslovnih prostora i drugo) u iznosu od 4.502,14 eura.

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

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

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

Zamjena poslovnoga prostora u vlasništvu Grada za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske obavljena je na temelju odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom i odredbi Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine 95/18). Prema odredbama članka 20. navedene Uredbe, nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a prije donošenja odluke o zamjeni pribavljaju se mišljenja nadležnih tijela ovisno o svrsi projekta za koji se predlaže zamjena, mišljenje Ministarstva financija te se obavlja procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Grad je nadležnom ministarstvu u prosincu 2019. uputio zahtjev za zamjenu nekretnina u vlasništvu Grada za nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe smještaja Instituta društvenih znanosti Ivo Pilar, Područnog ureda Osijek. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada utvrđena je elaboratom o procjeni iz lipnja 2021., a procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđena je elaboratom o procjeni iz veljače 2022. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborate o procjeni izradili su stalni stručni vještaci za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, a na elaborate su pribavljena mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada i službe nadležnog ministarstva o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama navedenog Zakona.

U siječnju i veljači 2023. dana su mišljenja Ministarstva financija te Ministarstva znanosti i obrazovanja (od 2024. Ministarstvo znanosti, obrazovanja i mladih) o opravdanosti zamjene nekretnina između Republike Hrvatske i Grada. Na temelju navedenog, ugovor o zamjeni nekretnina između Republike Hrvatske i Grada zaključen je u lipnju 2023., a prema ugovoru Grad je predao u vlasništvo Republici Hrvatskoj sedam poslovnih prostora ukupne površine 336,61 m², izgrađenih na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 5642/2 poslovna zgrada i gospodarsko dvorište Šamačka 9, Osijek, procijenjene vrijednosti od 261.463,93 eura, dok je Republika Hrvatska predala u vlasništvo Gradu nekretninu površine 358 m² označenu kao zk.č.br. 9814/12 u naravi dvorac Mačkamama na adresi Drinska 2, Osijek, procijenjene vrijednosti od 378.260,00 eura. Ugovorom se Grad obvezao uplatiti razliku između procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina u iznosu od 116.796,07 eura te troškove procjene vrijednosti nekretnine i druge naknade u iznosu od 925,44 eura na račun državnog proračuna u roku od 30 dana od zaključenja ugovora.

Prije zaključivanja ugovora o zamjeni nekretnina, gradonačelnik je u svibnju 2023. donio prijedlog rješenja o zaključivanju ugovora o zamjeni nekretnina s Republikom Hrvatskom koje je dostavljeno Gradskom vijeću na usvajanje, a rješenje o zaključivanju ugovora o zamjeni nekretnina donijelo je Gradsko vijeće 26. svibnja 2023. Prema navedenom rješenju, poslovne prostore koji se predaju u vlasništvo Republike Hrvatske na temelju zaključenih ugovora o zakupu s Gradom koristi kao zakupoprimac Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, a poslovni prostori (dva poslovna prostora) u nekretnini koju stječe Grad od Republike Hrvatske, društvo Državne nekretnine d.o.o. dalo je u zakup fizičkim osobama na temelju ugovora o zakupu zaključenih koncem 2019. na rok od pet godina.

Poslovni prostori mogu se prodavati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Osim Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne), prodaja poslovnih prostora (sadašnjim zakupnicima) propisana je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Na temelju navedenih Zakona, Grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio i Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada koju je donijelo Gradsko vijeće u veljači 2020., a izmjene i dopune Odluke donesene su u siječnju 2023.

Prema odredbama članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima zaključen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim navedenim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava. Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razizemlju te čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

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

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

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

Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su, između ostalog i uvjeti, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima propisani odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024. te su dodatno utvrđene procedure kod prodaje poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima koje se odnose na način objave i sadržaj popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, sadržaj zahtjeva za kupnju poslovnih prostora, utvrđivanje procijenjene vrijednosti poslovnih prostora i drugo.

Navedenom Odlukom utvrđeno je i da će se pri odlučivanju o uvrštavanju poslovnih prostora na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, voditi računa i o ekonomskoj opravdanosti kupoprodaje odnosno da je prihod od zakupa pojedinog poslovnoga prostora u proteklih 15 godina manji od 1/2 procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora, kao i o racionalnosti održavanja poslovnoga prostora koja se ocjenjuje analizom visine troškova održavanja poslovnoga prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi te svih investicijskih troškova održavanja poslovnoga prostora. Kupoprodajna cijena poslovnoga prostora, trošak izrade procjembenog elaborata tržišne cijene poslovnoga prostora i izrade energetskog certifikata za poslovni prostor plaćaju se jednokratnom uplatom, u roku ne dužem od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Grad nije u 2023. i 2024. prodavao poslovne prostore putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u 2023. nije prodavao poslovne prostore sadašnjim zakupnicima, a u 2024. prodan je, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024. i odredbama Odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, sadašnjem zakupniku jedan poslovni prostor (u naravi kuća, zgrada i dvor) ukupne površine 455 m².

Prijedlog Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje donio je gradonačelnik u travnju 2024., a na temelju navedenog prijedloga, Odluku o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje donijelo je Gradsko vijeće u svibnju 2024. Navedenom Odlukom utvrđen je jedan poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i čija površina iznosi 150,49 m², a površina zemljišta iznosi 455 m². Procjena vrijednosti poslovnoga prostora utvrđena je elaboratom o procjeni iz veljače 2024., prema kojem je poslovni prostor procijenjen u vrijednosti od 125.000,00 eura. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborat o procjeni izradio je stalni stručni vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, a na elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenog procjembenog elaborata s odredbama navedenog Zakona.

U prijedlogu Odluke obrazloženi su razlozi zbog kojih se prostor prodaje, odnosno da je starost zgrade u kojoj se nalazi prostor veća od 100 godina i da njezino građevinsko stanje zahtijeva ulaganja znatnih financijskih sredstava za uređenje i održavanje te je navedeno da mjesečna zakupnina za poslovni prostor iznosi 278,85 eura, što za 15 godina iznosi 50.193,00 eura, a da procijenjena vrijednost za koju se poslovni prostor prodaje iznosi 125.000,00 eura. Prijedlogom odluke je obrazloženo da je uzimajući u obzir potrebu za značajnim financijskim sredstvima za uređenje i održavanje poslovnoga prostora, procjenu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora i visinu mjesečne zakupnine, prodaja navedenog poslovnoga prostora bolji i ekonomičniji način raspolaganja od nastavka davanja u zakup.

Javna objava popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u skladu s Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada objavljena je u dnevnom tisku te na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada. Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora, sadašnji zakupnik podnio je 4. srpnja 2024., a uz zahtjev su dostavljeni i traženi dokumenti i dokazi (o uplati utvrđene jamčevine, potvrda nadležne ispostave Porezne uprave o nepostojanju dugovanja po osnovi javnih davanja, izjava o nepostojanju duga prema Gradu po bilo kojoj osnovi, izjava da poslovni prostor nije dan u podzakup, izjava o prihvaćanju iznosa objavljene procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora i drugo).

Rješenje o kupoprodaji poslovnoga prostora donio je gradonačelnik 19. srpnja 2024. Kupoprodajni ugovor o prodaji poslovnoga prostora zaključen je 29. srpnja 2024. i potvrđen je (solemniziran) od strane javnog bilježnika. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 125.000,00 eura te je ugovoreno i plaćanje troška procjene nekretnina i izrade energetskog certifikata u iznosu od 642,96 eura, a plaćanje je ugovoreno u roku od 30 dana od zaključenja ugovora. Kupoprodajnu cijenu kupac je platio u ugovorenom roku.

Stjecanje poslovnih prostora

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora po osnovi zamjene i primljenih donacija poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 402.260,00 eura, i to po osnovi zamjene poslovnih prostora u vlasništvu Grada za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske u iznosu od 378.260,00 eura i primljene donacije poslovnoga prostora u iznosu od 24.000,00 eura. Rashodi za stjecanje poslovnoga prostora u 2024. ostvareni su u iznosu od 16.400,00 eura po osnovi primljene donacije poslovnoga prostora.

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u 2023. u iznosu od 358.260,00 eura odnose se na procijenjenu vrijednost nekretnine (poslovnoga prostora) površine 358 m² označene kao zk.č.br. 9814/12 u naravi dvorac Mačkamama koje je Grad stekao na temelju ugovora o zamjeni nekretnina zaključenog s Republikom Hrvatskom (opisano u točki Prodaja poslovnih prostora).

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora po osnovi primljene donacije poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 24.000,00 eura i u 2024. u iznosu od 16.400,00 eura. Na temelju zaključenih ugovora o darovanju, Grad je u 2023. i 2024. od dva trgovačka društva dobio na dar poslovni prostor (kiosk) površine 56 m² u vrijednosti od 24.000,00 eura te poslovni prostor (kiosk) površine 30 m² u vrijednosti od 16.400,00 eura. Vrijednost poslovnih prostora utvrđena je procjembenim elaboratima koje su izradili ovlašteni sudski vještaci za procjenu vrijednosti nekretnina. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborate o procjeni izradili su stalni stručni vještaci za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, a na elaborate su pribavljena mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama navedenog Zakona. Prije zaključivanja ugovora o darovanju, rješenja o prihvatu darovanja donio je gradonačelnik. Navedeni poslovni prostori izgrađeni su na javnim površinama, a darovatelji poslovnih prostora imali su s Gradom zaključene ugovore o zakupu zemljišta na javnim površinama. Budući da je prestao poslovni interes, odnosno nastavak obavljanja djelatnosti u kioscima, darovatelji su otkazali ugovore o zakupu zemljišta na javnim površinama te uputili Gradu pismo namjere za darovanje poslovnih prostora (kioska) koje je Grad prihvatio.

Osim navedenog, Grad je u 2023. na temelju odredbi Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19), kao ošasnu imovinu od fizičke osobe stekao (naslijedio) nekretninu (u naravi dva poslovna prostora i stan) površine 362 m². Procjena nekretnine odnosno poslovnih prostora nije obavljena, a poslovni prostori su evidentirani u poslovnim knjigama u 2024. u iznosu od 0,13 eura.

Prema obrazloženju Grada, u 2023. i 2024. Grad nije imao poslovne prostore koje je uzeo u zakup i nije kupovao poslovne prostore.

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 lipnju 2018. donio Pravilnik o postupcima naplate potraživanja Grada, a izmjene Pravilnika donesene su u prosincu 2019. Prema odredbama navedenog Pravilnika, proračunski prihodi se utvrđuju i naplaćuju u skladu s propisima, općim i pojedinačnim aktima Grada te su utvrđeni načini i postupci naplate proračunskih prihoda za koje upravna tijela Grada i pravni subjekti koji u ime i za račun Grada na temelju zaključenog ugovora vrše obračun, evidentiranje i naplatu odnosno za koje vode analitičke evidencije te njihovo praćenje do naplate sredstava osiguranja preuzetih u svrhu naplate potraživanja. Navedenim Pravilnikom je utvrđeno da upravno tijelo i pravni subjekti koji vode evidenciju o pojedinoj vrsti prihoda najkasnije do petog dana u mjesecu za prihode dospjele u prethodnom mjesecu, putem programske aplikacije izrade izvješće o dospjelim nenaplaćenim potraživanjima po svim osnovama za koje vodi evidenciju te će na temelju tog izvješća biti poduzete daljnje mjere u svrhu naplate potraživanja (slanje opomena, postupci za prisilnu naplatu). Utvrđeno je da u opomenama treba naznačiti da je rok za podmirenje duga osam dana od dana primitka. Za iznose dospjelog dugovanja ispod 200,00 kn (26,54 eura) ne pokreću se ovršni postupci. Osim navedenog, navedenim Pravilnikom su propisani uvjeti i načini za odgodu i obročnu otplatu duga te prijavljivanje potraživanja u postupcima predstečajnih nagodbi.

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, propisano je pri zaključivanju ugovora o zakupu ugovaranje novčanih depozita i instrumenata osiguranja plaćanja, odnosno propisano je da je ponuditelj koji sudjeluje u javnom natječaju i čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija i čija godišnja zakupnina (s porezom na dodanu vrijednost) ne prelazi 100.000,00 kn (13.272,28 eura) dužan prije zaključenja ugovora o zakupu, uplatiti novčani depozit u visini tri ponuđene mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora i dostaviti bjanko-zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Za poslovne prostore za koje ugovorena godišnja zakupnina (s porezom na dodanu vrijednost) prelazi 100.000,00 kn (13.272,28 eura) ponuditelj umjesto novčanog depozita u visini tri ponuđene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, može prije potpisa ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost izdanu u korist Grada, plativu na „prvi poziv” i „bez prigovora”, izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu uz dodatni rok od tri mjeseca, za osiguranje plaćanja ugovorenih obveza i bjanko-zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora, ugovarao propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja. U poslovnim knjigama na koncu 2023. stanje obveza za novčane depozite za zakup poslovnih prostora iskazano je u iznosu od 240.907,71 euro, a na koncu 2024. u iznosu od 262.938,71 euro. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije i fondove Europske unije. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, prodaja poslovnih prostora, refundacije režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim porezom na dodanu vrijednost te potraživanja za obračunane kamate i troškove prisilne naplate. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu. Prihodi od prodaje poslovnih prostora u cijelosti su naplaćeni te na koncu 2023. i 2024. u poslovnim knjigama nisu iskazana potraživanja za navedene prihode.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 88.137,04 eura i odnose se na dospjela potraživanja, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 85.332,73 eura, na potraživanja za refundaciju režijskih troškova 1.732,15 eura, a na potraživanja za obračunane kamate za ugovorenu zakupninu i režijske troškove 1.072,16 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 95.170,11 eura, od čega se na dospjela potraživanja odnosi 92.724,21 euro, a na nedospjela potraživanja 2.445,90 eura. Dospjela potraživanja odnose se na potraživanja za ugovorenu zakupninu u iznosu od 81.528,80 eura, potraživanja za refundaciju režijskih troškova u iznosu od 9.742,26 eura te potraživanja za obračunate kamate za ugovorenu zakupninu i režijske troškove u iznosu od 1.453,15 eura.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je u skladu s odredbama Pravilnika o postupcima naplate potraživanja Grada poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i naplatom instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica), a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja.

Opomene za naplatu potraživanja upućivane su kontinuirano (u pravilu jednom mjesečno) tijekom 2023. i 2024. Ukupno su tijekom 2023. dužnicima upućene 773 opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 416.167,30 eura, od čega je na temelju poslanih opomena u roku utvrđenom opomenama naplaćeno 385.126,54 eura ili 92,5 %, a tijekom 2024. dužnicima je upućeno ukupno 625 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 432.425,85 eura, od čega je na temelju upućenih opomena u utvrđenom roku naplaćeno 315.209,97 eura ili 72,9 %.

Mjere prisilne naplate poduzimane su naplatom primljenih instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica) te su tijekom 2023. poslane zadužnice za naplatu potraživanja u iznosu od 6.957,24 eura, od čega je naplaćeno 3.298,10 eura ili 47,4 %, a tijekom 2024. poslane su zadužnice za naplatu potraživanja u iznosu od 12.685,81 euro, od čega je naplaćeno 6.783,90 eura ili 53,5 %. Osim navedenog, tijekom 2023. i 2024. potraživanja su naplaćivana i iz primljenih novčanih depozita, a poduzimane su i radnje raskida ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine.

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

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 48.994,52 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 47.372,06 eura, obračunane zatezne kamate u iznosu od 505,50 eura i za prihode od refundacija režijskih troškova u iznosu od 1.116,96 eura. Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za navedene prihode iskazan je u iznosu od 35.768,07 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 34.619,84 eura, obračunane zatezne kamate u iznosu od 31,26 eura i za prihode od refundacija režijskih troškova u iznosu od 1.116,97 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenih zapisnika i izvješća o obavljenim popisima te zaključaka gradonačelnika o usvajanju izvješća o obavljenim popisima, otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. u iznosu od 22.116,34 eura i za 2024. u iznosu od 43.895,75 eura.

Otpis potraživanja za 2023. proveden je u poslovnim knjigama u 2024., a otpis potraživanja za 2024. proveden je u poslovnim knjigama u 2025. Potraživanja su otpisana zbog brisanja dužnika iz sudskog registra u skladu s odredbama Pravilnika o postupcima otpisa potraživanja Grada iz svibnja 2016. i izmjenama Pravilnika iz veljače 2019. Otpisana potraživanja odnose se na potraživanja iz prijašnjih godina, a prije otpisa potraživanja poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim porezom na dodanu vrijednost) u iznosu od 1.049.449,83 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2023. na temelju ispostavljenih računa u 2023. u iznosu od 1.031.439,10 eura ili 98,3 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim porezom na dodanu vrijednost) u iznosu od 1.125.057,42 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. u iznosu od 1.096.817,13 eura ili 97,5 %. S obzirom na navedeno Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora. Na efikasnost naplate prihoda, osim sustavnog poduzimanja mjera za naplatu, utjecale su i procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, odnosno utvrđivanje ponuditelja čije se ponude neće razmatrati po provedenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora (osobe koje su u prethodnim razdobljima bile zakupnik poslovnih prostora, a nisu podmirivale obveze prema Gradu, osobe koje su stekle pravo na zakup poslovnoga prostora, a to pravo nisu realizirale zbog neopravdanih razloga, osobe koje su u pravnom sporu s Gradom vezanim za korištenje poslovnih prostora te osobe čiji je račun u blokadi duže od 30 dana), ugovaranje novčanih depozita i instrumenata osiguranja plaćanja, ugovaranje uvjeta za otkaz ugovora zbog neredovitog plaćanja zakupnine i drugo.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup), vođenje knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine i registra imovine za poslovne prostore te evidencije ugovora. Unutar Upravnog odjela za financije i fondove Europske unije navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda.

Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose te Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za financije i fondove Europske unije, 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 gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne obavljaju se u Odsjeku za gospodarenje nekretninama, a u Upravnom odjelu za financije i fondove Europske unije poslovi vezani za evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda obavljaju se u više odsjeka. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koja se najvećim dijelom odnosi na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup i evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama, dostavljanja informacija o nepodmirenim dospjelim obvezama prema Gradu koju su odabrani ponuditelji na javnim natječajima za zakup poslovnih prostora dužni podmiriti prije zaključenja ugovora o zakupu, dostavljanja informacija o poduzetim mjerama za naplatu prihoda te informacija o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze i s kojima se zbog navedenog raskidaju ugovori o zakupu i drugo.

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, Odlukom o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u dijelu poslovne zgrade IT park Osijek 9 u Osijeku (IT poslovni centar), Odlukom o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture te Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama, pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Pravilnikom o postupcima naplate potraživanja 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 poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora sa sadašnjim zakupnicima, zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja, rješenja o privremenom korištenju poslovnih prostora i rješenja o kupoprodaji poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima te da donosi prijedlog odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima (koji se upućuje Gradskom vijeću na usvajanje), a Gradsko vijeće donosi odluku o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima te u skladu s odredbama Statuta Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina u iznosu većem od 132.722,81 euro.

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

Navedeni prijedlozi rješenja i odluka su dostavljeni na razmatranje Odboru za pravna pitanja i Odboru za financije koji su osnovani na temelju Odluke o radnim tijelima gradonačelnika koju je donio gradonačelnik u listopadu 2017., a izmjene i dopune Odluke donesene su u siječnju, veljači i ožujku 2018. te svibnju 2019. Prema navedenoj Odluci, Odbor za pravna pitanja, između ostalog, razmatra nacrte i prijedloge akata upućenih gradonačelniku na razmatranje u smislu njihove usklađenosti sa zakonom i podzakonskim aktima, kao i drugim važećim aktima, njihove pravno-tehničke obrade te o tome daje svoje mišljenje gradonačelniku. Odbor za financije, između ostalog, razmatra zahtjeve i daje mišljenje o prijedlozima akata upućenih gradonačelniku na odlučivanje kojima se raspolaže sredstvima proračuna odnosno imovinom Grada. Odbor za pravna pitanja i Odbor za financije su tijekom 2023. i 2024. razmatrali navedene prijedloge rješenja i odluka te donijeli zaključke kojima je utvrđeno da na prijedloge rješenja i odluka vezanih za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima nije bilo primjedbi.

Nakon donošenja zaključaka Odbora za financije i Odbora za pravna pitanja, gradonačelnik je donosio rješenja i odluke vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, prije donošenja odluka Gradskog vijeća, prijedlozi odluka dostavljani su na razmatranje Odboru za financije i gospodarstvo Gradskoga vijeća koje je osnovano na temelju Odluke o radnim tijelima Gradskoga vijeća koju je donijelo Gradsko vijeće u 2006., a izmjene i dopune donesene su u 2008., 2009., 2010. i 2013. Na prijedloge Odluka, Odbor za financije i gospodarstvo nije imao primjedbi.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, osim u dijelu koji se odnosi na određivanje ciljeva upravljanja poslovnim prostorima koji se utvrđuju donošenjem strategije ili drugih akata strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i izvješćivanje o postignutim ciljevima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

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

Načelo javnosti primjenjivao je na način da su internim aktima Grada jasno propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada te su objavljeni u Službenim glasnicima Grada u kojima su objavljivana i rješenja i odluke gradonačelnika te Gradskog vijeća vezana za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za zakup poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku.

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

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

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

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU OSIJEKU

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

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

Utvrđeno je i da nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno nisu utvrđeni poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup, za dio poslovnih prostora evidentiranih u poslovnim knjigama nije obavljena procjena vrijednosti, obavljenim popisom imovine i obveza nije obavljena analiza točnosti iskazanih podataka u analitičkim evidencijama o broju poslovnih prostora, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine, nije donesen akt (plan) strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pojedini interni akti nisu usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., u pojedinim slučajevima pri provođenju javnih natječaja nuđeni su u zakup poslovni prostori koji nisu bili u funkcionalnom stanju za obavljanje djelatnosti za koje se daju u zakup i nije donesen pravilnik o radovima u vezi s uređenjem poslovnih prostora koje je u obvezi izvršiti Grad, a čije je donošenje propisano Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora.

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

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

1. Evidencije o poslovnim prostorima

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

1.2. Za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 0,13 eura, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu Grada.

2.2. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

2.3. Uskladiti Odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora te Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima i drugo.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Pri provođenju natječaja za zakup poslovnih prostora, nuditi u zakup poslovne prostore koji su u primjerenom stanju za obavljanje djelatnosti za koje se daju u zakup.

3.2. Donijeti Pravilnik kojim treba utvrditi radove koje je u obvezi izvršiti Grad u vezi uređenja poslovnih prostora, u skladu s Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora.

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

OČITOVANJE GRADA OSIJEKA

Grad Osijek se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Osijeku. U Očitovanju navodi da je suglasan s činjenicama opisanim u Nacrtu izvješća.