REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Pazin

KLASA: 041-01/25-10/24
URBROJ: 613-20-26-9
Pazin, 27. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Pazinu

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 12

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PAZINU 16
Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje 21
Prodaja i stjecanje poslovnih prostora 43

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 44

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 48

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PAZINU 51

OČITOVANJE GRADA PAZINA 55

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

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 Pazinu.

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 25. kolovoza 2025. do 27. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

Subjekt revizije je Grad Pazin (dalje u tekstu: Grad).

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (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.	Neproizvedena dugotrajna imovina	6.000.164,06	5,4	5.975.598,05	5,4	99,6
1.1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	540.661,04	0,5	550.101,04	0,5	101,7
1.2.	Ostala nematerijalna imovina	5.459.503,02	4,9	5.425.497,01	4,9	99,4
2.	Građevinski objekti	104.050.182,60	93,1	102.520.981,65	93,2	98,5
2.1.	Stambeni objekti	1.092.175,76	1,0	1.072.532,71	1,0	98,2
2.2.	Poslovni objekti	18.171.025,23	16,3	21.234.521,19	19,3	116,9
2.3.	Prometni objekti	78.829.973,81	70,5	74.046.414,58	67,3	93,9
2.4.	Ostali građevinski objekti	5.957.007,80	5,3	6.167.513,17	5,6	103,5
3.	Druga imovina	1.673.111,84	1,5	1.511.776,99	1,4	90,4
	Ukupno	**111.723.458,50**	**100,0**	**110.008.356,69**	**100,0**	**98,5**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 104.050.182,60 eura ili 93,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 102.520.981,65 eura ili 93,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju koja nije završena i stavljena u uporabu), postrojenja i opremu te drugu imovinu. Prema pisanom obrazloženju, Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentirane poslovne prostore.

U okviru građevinskih objekata, evidentirani su poslovni objekti čija je vrijednost koncem 2023. iznosila 18.171.025,23 eura, što čini 17,5 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023., a koncem 2024. iznosila je 21.234.521,19 eura, što čini 20,7 % 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 iz Računskog plana proračuna (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 analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine čiji je sastavni dio analitička evidencija poslovnih objekata. Navedena analitička evidencija sastoji se od šest skupina poslovnih objekata (raspoređenih prema računu iz Računskog plana), i to: uredskih objekata (zgrada gradske uprave, poduzetnički inkubator), zgrade umirovljeničkog doma (Dom za starije osobe), zgrade obrazovnih i znanstvenih institucija (dječji vrtić i Veleučilište u Rijeci), odmarališta (odmaralište za djecu Špadići), sportskih objekata (sportska dvorana i boćarska dvorana) te ostalih poslovnih objekata (poslovni prostori).

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, poslovni prostori evidentirani u okviru uredskih i ostalih poslovnih objekata vode se prema inventarnom broju, lokaciji (adresi poslovnoga prostora), datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti. Nadalje, u analitičku evidenciju uneseni su i podaci o praznim poslovnim prostorima te podaci o zakupcima odnosno korisnicima poslovnih prostora.

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 analitičke knjigovodstvene evidencije.

Tablica broj 3

Podaci o broju i vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	2	2
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	967.542,75	959.277,80
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	99	99
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	5.598.577,71	5.497.405,46
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**101**	**101**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**6.566.120,46**	**6.456.683,26**

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne imovine pod uredskim (objektima) poslovnim prostorima, zasebnim inventarnim brojem, evidentirana je zgrada gradske uprave i zgrada poduzetničkog inkubatora u kojoj Grad daje u zakup pet poslovnih prostora (ureda). Nadalje, u okviru ostalih (objekata) poslovnih prostora evidentirana su 94 poslovna prostora te pet garaža zasebnim inventarnim brojevima. U većini slučajeva poslovni prostori se nalaze u stambeno-poslovnim zgradama za koje nije utvrđeno vlasništvo povezivanjem zemljišnih knjiga s knjigom položenih ugovora te izradom etažnih elaborata potrebnih za upis vlasništva u zemljišnim knjigama. Prema obrazloženju Grada, od 101 poslovnog prostora kojima Grad upravlja i raspolaže, a koji su evidentirani u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama upisano je vlasništvo za 38 poslovnih prostora (uključujući zgradu Grada, poduzetnički inkubator te poslovne prostore u zgradi vojarne), dok za druge poslovne prostore vlasništvo nije utvrđeno, što otežava upravljanje poslovnim prostorima. Prema obrazloženju Grada, vlasništvo nad većim dijelom poslovnih prostora nije utvrđeno jer se radi o objektima za koje u trenutku izrade analitičke evidencije nije bilo moguće nedvojbeno utvrditi zemljišnoknjižni status zbog nepotpune ili neusklađene dokumentacije i nedostatka dostupnih podataka u trenutku izrade evidencije. Od ukupno 38 prostora za koje je upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama, tijekom 2023. i 2024. Grad je upisao vlasništvo nad pet poslovnih prostora i jednom garažom.

S obzirom na zahtjevnost postupaka vezanih za prikupljanje i izradu dokumentacije za utvrđivanje i upis vlasništva nad poslovnim prostorima te potrebnih financijskih sredstava, Državni ured za reviziju preporučuje izraditi plan upisa poslovnih prostora u zemljišne knjige koji će sadržavati dinamiku prikupljanja dokumentacije te procjenu potrebnih financijskih sredstava i vremenski okvir za realizaciju planiranih aktivnosti.

Tijekom 2023. i 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nije bilo povećanja ni smanjenja broja uredskih poslovnih prostora, kao ni ostalih poslovnih prostora, odnosno u navedenom razdoblju Grad nije stjecao ni otuđio poslovne prostore.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama najvećim se dijelom odnosi na poslovne prostore koje je Grad stekao na temelju Sporazuma o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Pazin, iz prosinca 1993. Navedenim Sporazumom su pravni sljednici tadašnje Općine Pazin (Grad te općine Cerovlje, Gračišće, Lupoglav, Motovun, Sveti Petar u Šumi i Tinjan) preuzeli u vlasništvo i suvlasništvo nekretnine, pokretnine i financijska sredstva te prava i obveze tadašnje Općine Pazin. Poslovne prostore u zgradama bivše vojarne Veli Jože te zgradu poduzetničkog inkubatora Grad je stekao zamjenom nekretnina. Ugovorom o zamjeni nekretnina koji je Grad zaključio s Republikom Hrvatskom u ožujku 2007., Grad je stekao nekretnine koje prema ugovoru čine jedinstvenu prostornu cjelinu vojarne Veli Jože. Isto tako, na temelju Ugovora o zamjeni nekretnina koji je Grad zaključio u rujnu 2019. s trgovačkim društvom za obavljanje komunalnih djelatnosti u suvlasništvu Grada, Grad je stekao zgradu poduzetničkog inkubatora u kojoj daje u zakup pet poslovnih prostora (ureda). Prema pisanom obrazloženju Grada, nabavna vrijednost poslovnih prostora koji su stečeni sukcesijom bivše Općine Pazin te poslovnih prostora koji su stečeni zamjenom utvrđena je procjenom, a jednim dijelom se nabavna vrijednost odnosi i na izvršena ulaganja u poslovne prostore koja su obavljena nakon konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave.

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, 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.

Gradonačelnica je za 2024. sastavila Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima u 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 određena namjena nekretnina kojima Grad upravlja i raspolaže (pa tako ni poslovnih prostora) te nije utvrđeno jesu li nekretnine u funkciji ili nisu. U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je rok za određivanje namjene nekretnina do 30. prosinca 2025. uz obrazloženje da je namjenu nekretnina, pa tako i poslovnih prostora potrebno utvrditi prema Strategiji upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029., kojom se nekretnine razvrstavaju u tri skupine ovisno o namjeni, i to: obvezna imovina u koju spadaju objekti i prostori gradske uprave i samouprave i komunalna infrastruktura (čiji je cilj maksimiziranje efekata korištenja i minimiziranje troškova), diskrecijska imovina u koju spadaju poslovni prostori za nevladine udruge, političke stranke, djelatnosti socijalne skrbi te odgoja i obrazovanja (čiji je cilj minimiziranje subvencija) te prihodovna imovina u koju spadaju poslovni prostori za zakup (čiji je cilj maksimiziranje financijskog povrata), a preduvjet za određivanje namjene je popisivanje sve imovine (poslovnih prostora) u jedinstvenu bazu podataka.

Grad do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora te su poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže razvrstani i evidentirani prema propisanim računima iz Računskog plana proračuna, kao uredski objekti (poslovni prostori) u okviru kojih je evidentirana zgrada gradske uprave te zgrada poduzetničkog inkubatora. Nadalje, u okviru ostalih poslovnih objekata evidentirani su poslovni prostori (i garaže) koji se mogu koristiti za različite namjene i koji su najvećim dijelom namijenjeni za davanje u zakup ili na korištenje.

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

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 analitičkoj evidenciji te je u Izvještaju o popisu imovine i obveza za 2023. i 2024. utvrđeno da stvarno stanje popisanih osnovnih sredstava odgovara knjigovodstvenom stanju.

Međutim, prema podacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, koncem 2024. Grad je upravljao i raspolagao poslovnim prostorima koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama (u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne imovine niti u izvanbilančnim evidencijama), a uneseni su u Registar imovine te su dani u zakup u prethodnim godinama. Usporedbom podataka iz analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine i podataka o poslovnim prostorima unesenim u Registar imovine, utvrđeno je da je Grad dao u zakup četiri poslovna prostora u ulici Šetalište Pazinske gimnazije ukupne površine 219,36 m^2, poslovni prostor u ulici Stari trg 6a površine 47,00 m^2, poslovne prostore u ulici Frane Matejčića 4, 6 i 8 površine 179,87 m^2, poslovni prostor u ulici Stareh kostanji 2 površine 23,38 m^2 te poslovni prostor u Ulici Franine i Jurine 12 površine 35,11 m^2. Nadalje, navedeni poslovni prostori nisu obuhvaćeni popisom dugotrajne nefinancijske imovine, iz čega proizlazi da je popis poslovnih prostora obavljen formalno odnosno da nije utvrđeno stvarno stanje poslovnih prostora kojima Grad upravlja i raspolaže te da nije ostvarena osnovna svrha popisa, a to je utvrđivanje stvarnog broja poslovnih prostora te usklađenje knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.

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. Nadalje, Ministarstvo financija je u prosincu 2015. donijelo Uputu o obavljanju popisa imovine i obveza, kojom je uređena metodologija obavljanja popisa imovine i obveza, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa imovine i obveza. Obveznici primjene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Uputom je, između ostalog, definirano da se prilikom popisa trebaju koristiti postojeće evidencije i podaci iz ustrojenih registara i evidencija. Nadalje, definirano je da se ako povjerenstvo za popis, nakon obavljenog popisa utvrdi neevidentiranu dugotrajnu imovinu, treba izvršiti procjena vrijednosti neevidentirane dugotrajne nefinancijske imovine te obaviti usklađenje knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.

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 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.

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama Grada 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.

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 je ustrojio Registar imovine u Geografskom informacijskom sustavu (GIS). U vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2025.) u tijeku je upotpunjavanje Registra imovine u koji se unese podaci o stanovima, poslovnim prostorima, zemljištu, grobljima te zelenoj infrastrukturi Grada. Unutar grupe koja se odnosi na poslovne prostore unose se podaci o adresi na kojoj se poslovni prostor nalazi, katastarskoj općini i broju katastarske čestice te vrsti imovine (radi li se o poslovnim prostorima koji su u zakupu po slobodno ugovorenom zakupu, o poslovnim prostorima danim na korištenje udrugama, o praznim odnosno neuvjetnim poslovnim prostorima ili poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe). Do vremena obavljanja revizije u Registar imovine uneseni su podaci o 96 poslovnih prostora, sedam društvenih domova te četiri garaže. Registar imovine objavljen je na mrežnim stranicama Grada.

Gradonačelnica je u rujnu 2021. donijela Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, a u studenome 2022. Izmjenu navedene Odluke. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine.

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

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.

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, bilo je 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.

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

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

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 siječnju 2023. donio Strategiju upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029. (dalje u tekstu: Strategija Grada), koja, između ostalog, sadrži srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Navedenom Strategijom Grada, između ostalog, obuhvaćeno je raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima. Poslovni prostori kojima upravlja Grad u pravilu se koriste za ostvarivanje prihoda od davanja u zakup različitim poslovnim subjektima, dok dio prostora koriste organizacije civilnog društva, političke stranke i druge pravne osobe. U vrijeme izrade Strategije Grada, Grad je u komercijalnom zakupu imao 70 poslovnih prostorija, i to 22 u prvoj, 36 u drugoj, jedanaest u trećoj te jedan u četvrtoj zoni pogodnosti položaja i pet garaža, dok dio poslovnih prostora nije bio u funkciji. Isto tako, prema Strategiji Grada, opće stanje poslovnih prostora, osim onih u koje su zakupnici sami ulagali vlastita sredstva, potrebno je poboljšati, a što je navedeno i kao jedna od mjera opisanih u dokumentu Strategija razvoja Grada Pazina 2015. – 2020., uz napomenu kako većina takvih prostora zahtijeva znatna ulaganja kako bi se u potpunosti privela svrsi, što podrazumijeva i značajna financijska sredstva koje bi Grad trebao osigurati iz svojih sredstava. Ciljevi upravljanja poslovnim prostorima usmjereni su na njihovu revitalizaciju kako bi se povećala stopa korištenja, i to prema planiranim djelatnostima koje se žele potaknuti na atraktivnim lokacijama (kultura, umjetnost, turizam, obrazovanje i slično) te povećanju prihoda (ugostiteljske, uslužne i ostale komercijalne djelatnosti). Za ostale poslovne prostore na manje atraktivnim lokacijama, Strategijom Grada je utvrđena potreba njihovog korištenja na racionalan način te u slučajevima u kojima je moguće, omogućiti zajedničko korištenje s drugim korisnicima koji obavljaju srodne aktivnosti i djelatnosti, a sve u cilju racionalizacije troškova i povećanja stope iskoristivosti takve imovine.

Strategijom Grada je, isto tako, navedeno da je jedan od preduvjeta učinkovitog upravljanja imovinom, pa tako i poslovnim prostorima, ustrojavanje i vođenje cjelovite, ažurne i kvalitetne evidencije kojom je potrebno utvrditi stanje nekretnine, vlasništvo, kao i procjenu investicijskog potencijala te podatke o prihodima i troškovima nastalih u vezi s korištenjem nekretnine. Tako ustrojena evidencija predstavlja temelj za odlučivanje o promjeni namjene između trenutnog i planiranog korištenja te planiranje investicija u neiskorištene poslovne prostore u cilju njihovog ponovnog korištenja i ostvarivanja potencijala sukladno planiranoj namjeni. Prema navedenoj Strategiji Grada, dokumentacija o raspolaganju poslovnim prostorima je uredna i većim dijelom potpuna. Utvrđene slabosti u Strategiji Grada u vezi s poslovnim prostorima odnose se na neuvjetno stanje pojedinih poslovnih prostora te profil korisnika poslovnih prostora u centru Grada, dok se prednosti odnose na velik broj jedinica imovine u vlasništvu Grada, pa tako i poslovnih prostora, aktivno sudjelovanje udruga u upravljanju sportskim i kulturnim objektima, sinergiju u radu gradske uprave te znanje i iskustvo službenika.

Na temelju Strategije Grada donosi se godišnji Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koji su uključeni i poslovni prostori) 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 Upitniku o fiskalnoj odgovornosti za 2024. te Izjavi o fiskalnoj odgovornosti koju je sastavila gradonačelnica, uočene slabosti i nepravilnosti u okviru područja upravljanja imovinom odnose se, između ostalog, i na donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja nekretninama za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji Grada te je u Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen rok za njegovo donošenje do konca kolovoza 2025. uz obrazloženje da je Grad donio Strategiju upravljanja imovinom, međutim godišnji plan za ostvarivanje ciljeva iz Strategije nije donesen zbog potrebe evidentiranja sve imovine pa tako i poslovnih prostora na jednom mjestu, što je preduvjet za njegovo donošenje. Navedeni plan do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) nije donesen.

Donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima omogućilo bi utvrđivanje i praćenje ostvarenja planiranih ciljeva utvrđenih Strategijom Grada, što bi pridonijelo većoj učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

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.

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 je u rujnu 2019. donijelo Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada te Odluku o davanju poslovnog prostora u zakup, a Odluku o dopuni Odluke o davanja poslovnog prostora u zakup u ožujku 2020. Nadalje, u prosincu 2016. donesen je Pravilnik o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro te je u veljači 2024. donesena Odluka o definiranju prostora u prizemlju pazinskog Kaštela prostorom kulturne namjene.

U siječnju 2025. Gradsko vijeće donijelo je novu Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada te Odluku o davanju poslovnog prostora u zakup, koje su usklađene 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. Nadalje, Odluka o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture donesena je u studenome 2025.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PAZINU

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 Istarske županije (dalje u tekstu: Županija). 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 razvrstan u VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Županije i obuhvaća 18 naselja s ukupno 8 279 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Družbe Svetog Ćirila i Metoda 10, Pazin.

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 obavljaju poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito 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 osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola te drugih akata vezanih uz gradnju, provedbu dokumenata prostornog uređenja te ostale poslove u skladu s posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeno je šest upravnih odjela (za protokol, informiranje, manifestacije i projekte, za opću upravu i imovinskopravne poslove, za društvene djelatnosti, za komunalni sustav, za prostorno planiranje i gradnju, za financije i ITU mehanizam) te Služba za unutarnju reviziju, u kojima je koncem 2024. bilo 47 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam, Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte.

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. 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. Isto tako, propisano je da općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan 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 otuđenju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 euro, odlučuje najviše do 132.722,81 euro, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 eura, tada odlučuje najviše do 9.290,60 eura.

Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom. Nadalje, o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično) 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV), a poreznim rješenjem od 14. listopada 2013., Gradu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

– **Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojima upravlja Grad**

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 13.078.300,79 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 13.331.062,31 euro te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 252.761,52 eura.

Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 15.249.059,31 euro, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 15.759.172,80 eura te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 510.113,49 eura.

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

Tablica broj 4

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024., prema podacima iz poslovnih knjiga Grada

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih prihoda u ukupnim prihodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih prihoda u ukupnim prihodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	-	280.151,52	-	93,9	-	292.799,51	-	93,5
2.	Prihodi od naknada za korištenje poslovnog prostora	-	2.652,62	-	0,9	-	4.643,15	-	1,5
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	15.514,09	-	5,2	-	15.857,52	-	5,0
	Ukupno prihodi		**298.318,23**	**-**	**100,0**		**313.300,18**	**-**	**100,0**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. ostvareni su u iznosu od 298.318,23 eura, a u 2024. ostvareni su u iznosu od 313.300,18 eura, što je 14.981,95 eura ili 5,0 % više u odnosu na prethodnu godinu. Ukupno su u 2023. i 2024. ostvareni u iznosu od 611.618,41 euro, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 572.951,03 eura, prihode od naknade za korištenje poslovnih prostora u iznosu od 7.295,77 eura te prihode od prodaje poslovnog prostora i garaža (prodaja je izvršena u 2018. uz obročno plaćanje na rok od deset godina) u iznosu od 31.371,61 euro. Nadalje, s obzirom na to da je veći broj poslovnih prostora dan 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.

Grad ne raspolaže podacima o planiranim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima jer su prihodi i rashodi u skladu s odredbama Zakona o proračunu te Uputama za izradu proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za razdoblje 2023. – 2025. i 2024. – 2026., koje je donijelo Ministarstvo financija u kolovozu 2022. i rujnu 2023., planirani na razini skupine ekonomske klasifikacije odnosno na drugoj razini Računskog plana. Iz navedenog razloga prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima planirani su u okviru prihoda od imovine i prihoda od prodaje nefinancijske imovine, dok su rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima planirani u okviru materijalnih rashoda i rashoda za nabavu nefinancijske imovine. Zbog navedenog načina planiranja, planirani prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima nisu iskazani u tablici 4.

Grad je prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne imovine na koncu 2023. i 2024. upravljao i raspolagao sa 101 poslovnim prostorom ukupne površine 8 941,03 m². Tijekom 2023. i 2024. Grad nije stjecao poslovne prostore. Isto tako, u navedenom razdoblju nije bilo prodaje poslovnih prostora te otuđenja po drugim pravnim poslovima.

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	3	1 883,77	3	1 883,77
2.	Poslovni prostori dani u zakup te na korištenje	89	6 281,08	89	6 281,08
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	3	273,70	3	273,70
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	7	1 473,21	7	1 473,21
2.3.	Poslovni prostori dani na korištenje udrugama	30	1 666,65	30	1 666,65
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	4	169,09	4	169,09
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	45	2 698,43	45	2 698,43
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	9	776,18	9	776,18
3.1.	Prazni poslovni prostori	2	287,50	2	287,50
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	7	488,68	7	488,68
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**101**	**8 941,03**	**101**	**8 941,03**

Od ukupno 101 poslovnoga prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne imovine, na koncu 2023. i 2024., tri poslovna prostora (odnosno dva poslovna prostora i zgrada u kojoj je smještena gradska uprava) koriste se za potrebe rada gradskih službi, 89 poslovnih prostora dano je u zakup, a devet poslovnih prostora je izvan upotrebe.

Od ukupno devet poslovnih prostora izvan upotrebe, dva poslovna prostora su prazna (od čega je za jedan poslovni prostor u 2024. objavljen javni natječaji na koji nije pristigla nijedna ponuda), a sedam poslovnih prostora je neuvjetno za davanje u zakup (navedeni poslovni prostori zbog stanja uređenosti nisu pogodni za davanje u zakup). Prema obrazloženju Grada, za dva neuvjetna poslovna prostora je u 2025. izrađen elaborat statike te je izdana narudžbenica za zamjenu dijela vanjske stolarije, ali zbog previsokih ulaganja nije donesena odluka za njihovu potpunu sanaciju. Nadalje, za jedan poslovni prostor je u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2025.) u tijeku izrada procjembenog elaborata zbog planirane prodaje, a za preostale poslovne prostore nisu planirana ulaganja zbog značajnih financijskih sredstava koja su potrebna za privođenje poslovnih prostora namjeni.

Četiri poslovna prostora koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Jedan poslovni prostor dan je u zakup političkoj stranci u rujnu 2021. na temelju provedenog javnog natječaja, a tri poslovna prostora dana su u zakup u ožujku i prosincu 2022. sadašnjim zakupnicima na temelju zaključenog ugovora.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. jedan je poslovni prostor (zgrada) dan u zakup na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade. Navedeni poslovni prostor ukupne površine 598,29 m^2 dan je u zakup Istarskoj županiji za potrebe rada upravnih odjela i službi na temelju zaključka poglavarstva Grada od siječnja 1996. i Odluke o gospodarenju poslovnim prostorima iz 1994.

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 utvrditi opravdanost zaključenog ugovora o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade te raspolagati poslovnim prostorom 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), Grad je ustrojio evidenciju ugovora u koju su evidentirani ugovori koji imaju financijske učinke za Grad, među kojima su i ugovori o zakupu i korištenju poslovnih prostora. Evidencija ugovora sadrži podatke o vrsti ugovora, datumu zaključenja ugovora, predmetu ugovora, ugovorenoj vrijednosti, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje, godini početka i isteka ugovora i drugo.

O obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnica je tijekom 2023. i 2024. izvještavala Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih izvješća o radu koja (pored podataka o poslovima i zadacima iz djelokruga gradonačelnice po područjima djelatnosti odnosno nadležnosti rada upravnih tijela Grada) sadrže i popis akata koje je donijela gradonačelnica vezano za zakup i davanje na korištenje poslovnih prostora, između ostalog, zaključke o utvrđivanju prijedloga natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, zaključke vezane za raspisivanje natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, zaključke kojima se utvrđuju najpovoljniji ponuditelji po javnim natječajima za zakup poslovnih prostora te zaključke o produženjima ugovora o zakupu i korištenju poslovnog prostora.

Izvještajem o radu gradonačelnice opisane su i aktivnosti koje Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove obavlja za rješavanje imovinskopravnih odnosa vezanih za poslovne prostore, kao što su pripremne radnje na povezivanju knjiga položenih ugovora i zemljišnih knjiga (snimke izvedenog stanja poslovno-stambenih zgrada, etažni elaborati, utvrđivanje građevinskih čestica i drugo). Gradsko vijeće je zaključcima prihvatilo navedena polugodišnja izvješća.

U 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup i na korištenje. Tijekom navedenog razdoblja nije bilo otuđenja poslovnih prostora (prodajom, zamjenom, darovanjem ili drugim načinom prijenosa) te stjecanja poslovnih prostora (kupnjom, darovanjem, zamjenom ili donacijom).

Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje

Prihodi od zakupa poslovnih prostora te od naknade za korištenje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 282.804,14 eura i u 2024. u iznosu od 297.442,66 eura.

Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora te ugovora o korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. i u prijašnjim godinama.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina i naknada u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina i naknada u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	6	289,31	458,22	4	120,72	1.102,84
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	40	2 635,83	6.483,49	16	1 170,83	5.836,12
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima	36	1 971,43	4.253,64	11	754,63	4.193,38
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	4	664,4	2.229,85	5	416,20	1.642,74
	Ukupno (1 + 2)	**46**	**2 925,14**	**6.941,71**	**20**	**1 291,55**	**6.938,96**

Grad je u 2023. zaključio 46 ugovora o zakupu i korištenju poslovnoga prostora, od čega se 19 ugovora odnosi na zakup poslovnoga prostora, a 27 ugovora na poslovne prostore dane na korištenje udrugama.

U 2024. zaključeno je 20 ugovora, od čega se 17 ugovora odnosi na zakup poslovnoga prostora, a tri ugovora na poslovne prostore dane na korištenje udrugama. Ugovorena mjesečna zakupnina odnosno naknada bez PDV-a po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 6.941,71 euro, a u 2024. iznosi 6.938,96 eura.

Od ukupno 46 ugovora zaključenih u 2023., za zakup i korištenje poslovnoga prostora ukupne površine 2 925,14 m², šest ugovora ili 13,0 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 40 ugovora ili 87,0 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja. Od ukupno 20 ugovora zaključenih u 2024., za zakup i korištenje poslovnoga prostora ukupne površine 1 291,55 m², četiri ugovora ili 20,0 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 16 ugovora ili 80,0 % 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 davanju poslovnog prostora u zakup, kojom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u četiri zone (I. – IV.) s pripadajućim koeficijentima zone (2,0 – 20) ovisno o pogodnosti položaja koje poslovni prostor ima. Nadalje, ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, spomenutom Odlukom utvrđeno je sedam grupa djelatnosti (I. – VII.) te pripadajući koeficijent namjene (1,0 – 3,5) odnosno djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Odlukom je utvrđeno da se početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor određuje po m^2 korisne površine, umnoškom koeficijenta zone u kojoj se poslovni prostor nalazi, koeficijenta namjene (djelatnosti) koja se u poslovnom prostoru obavlja i vrijednosti boda koju utvrđuje gradonačelnik. Korisnom površinom poslovnog prostora, prema spomenutoj Odluci, smatra se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva. Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom između zidova prostorija, uključujući izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije. Vrijednost boda, kao elementa za izračun početne visine mjesečne zakupnine, utvrđena je Zaključkom gradonačelnika koji je donesen u ožujku 2008. u iznosu od 0,19 eura po m^2 poslovnog prostora.

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 prema Odluci o davanju poslovnog prostora u zakup

Grupa	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora			
		Zone			
		I.	II.	III.	IV.
	1	2	3	4	5
I.	– ugostiteljski objekti: restoran, gostionica, zdravljak, zalogajnica, pečenjarnica, *pizzeria*, bistro, slastičarnica, objekt brze prehrane, kavana, *caffe* bar, pivnica, *buffet*, krčma, konoba, *disco* i noćni bar – novčarski objekti: banka, mjenjačnica, osiguravajuće društvo, turistička i putnička agencija, igre na sreću – proizvodnja i prodaja predmeta od zlata, filigran	13,30	6,65	3,33	1,33
II.	– trgovina: prehrambenih proizvoda, butici, cvjećarne – uredski prostori	11,40	5,70	2,85	1,14
III.	– poslovni prostori poduzetničkog inkubatora	9,80	-	-	-
IV.	– ostala trgovina (osim trgovine iz grupe II.)	9,50	4,75	2,38	0,95
V.	– obrtničke i osobne usluge – proizvodne djelatnosti	7,60	3,80	1,90	0,76
VI.	– djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja – druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove – skladišni prostori	5,70	2,85	1,43	0,57
VII.	– kancelarijski prostori tijela lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove – umjetnički ateljei – garaže i garažna mjesta	3,80	1,90	0,95	0,38

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje ugostiteljske i financijske djelatnosti te proizvodnje i prodaje predmeta od zlata i filigrana, dok su najniže početne cijene zakupnine utvrđene za kancelarijske prostore tijela lokalne samouprave, političke stranke, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove te umjetničke ateljee, garaže i garažna mjesta.

Prema odredbama Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup, visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine, iznimno u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan natjecatelj, gradonačelnik može za sljedeće natječaje umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene spomenutom Odlukom. Nadalje, gradonačelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje su nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno šest natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključeno je osam 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.	1. veljače 2023.	5	139,39	740,59	1	10,52	104,46	105,20	10,00	100,71
2.	16. svibnja 2023.	3	116,80	516,27	-	-	-	-	-	-
3.	6. rujna 2023.	3	116,80	516,27	2	107,00	205,44	207,51	1,94	101,01
4.	9. studenoga 2023.	4	75,15	443,31	1	11,49	114,10	124,67	10,85	109,26
5.	14. veljače 2024.	5	145,47	1.393,96	3	93,88	910,13	1.025,27	10,92	112,65
6.	24. rujna 2024.	2	51,59	2.602,85	1	26,84	76,49	80,00	2,98	104,58
Ukupno		**22**	**645,2**	**6.213,25***	**8**	**249,73**	**1.410,62**	**1.542,65**	**6,18**	**109,36**

* U tablici u stupcu četiri (ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima) navedena je početna visina zakupnine za obavljanje djelatnosti koja prema Odluci o davanju poslovnog prostora u zakup ima dodijeljen najviši koeficijent namjene.

Grad je u 2023. i 2024. proveo šest javnih natječaja te ponudio u zakup 22 poslovna prostora ukupne površine 645,20 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 6.213,25 eura odnosno 9,63 eura po m^2. Za pojedine poslovne prostore (s obzirom na to da u pojedinim natječajima za zakup nisu pristigle ponude ili ponuditelji nisu ispunjavali uvjete natječaja) tijekom 2023. i 2024. natječaji za zakup istih poslovnih prostora objavljivani su više puta. Tako su, primjerice, u natječaju objavljenom 6. rujna 2023. u zakup bila ponuđena tri poslovna prostora koja su bila ponuđena u zakup i u prethodno objavljenom natječaju od 16. svibnja 2023. U javnim natječajima za zakup poslovnih prostora dana je mogućnost obavljanja različitih djelatnosti u pojedinom poslovnom prostoru te su početne cijene utvrđene ovisno o zoni te djelatnosti koja će se obavljati. Prema odredbi članka 25. Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup, djelatnosti su podijeljene u VII grupa s pripadajućim koeficijentima namjene (tako je primjerice za poslovni prostor koji se nalazi na adresi Stari trg 1 dana mogućnost obavljanja djelatnosti iz grupe II.: butik, uredski prostori; grupe IV.: ostala trgovina; grupe V.: obrtničke i osobne usluge; grupe VI. društvene djelatnosti te grupe VII. udruženja građana, neprofitne organizacije i ustanove, a početna cijena za navedene djelatnosti kretala se od 1,92 eura po m^2 za davanje u zakup poslovnog prostora udruženjima građana, neprofitnima organizacijama i ustanovama kojima je dodijeljen najniži koeficijent namjene do 5,77 eura po m^2 za uredske prostore i butike kojima je dodijeljen viši koeficijent namjene).

Od 22 poslovna prostora koja su putem javnog natječaja ponuđena u zakup, šest poslovnih prostora ponuđeno je tri puta, jedan poslovni prostor ponuđen je dva puta te su dva poslovna prostora na natječaj ponuđena jednom. Sveukupno je na javnim natječajima u 2023. i 2024. ponuđeno devet različitih poslovnih prostora, od čega se četiri poslovna prostora odnose na prostore u poduzetničkom inkubatoru.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za osam poslovnih prostora ukupne površine 249,73 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.542,65 eura, što prosječno iznosi 6,18 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 1.410,62 eura, što prosječno iznosi 5,65 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 9,4 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima. Od osam zaključenih ugovora, četiri se odnose na zakup poslovnih prostora u poduzetničkom inkubatoru. Najviša ugovorena visina mjesečne zakupnine u iznosu od 16,20 eura po m² poslovnoga prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u veljači 2024. za obavljanje poslova savjetovanja i edukacije u poduzetničkom inkubatoru.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup. Prije donošenja zaključka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnih prostora, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove donosi prijedloge zaključaka te prijedlog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada. U skladu s odredbama navedene Odluke, gradonačelnica je na temelju prijedloga nadležnog upravnog odjela donijela zaključak za davanje u zakup poslovnih prostora čiji je sastavni dio i tekst javnog natječaja. U skladu s Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup i zaključcima gradonačelnice o raspisivanju natječaja, natječaji su objavljeni na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku. Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup je utvrđeno što natječaji trebaju sadržavati, odnosno utvrđeno je jedanaest odredbi o sadržaju natječaja.

U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup (identifikacija, namjena, površina i energetski razred poslovnog prostora te početni iznos zakupnine po m^2 mjesečno), navedeni su podaci o načinu i roku dostave pisanih ponuda, roku zakupa poslovnih prostora; podaci da se poslovni prostori daju u zakup u viđenom i ispravnom stanju, obavijesti da zakupnik ne smije poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti Grada te je nakon prestanka zakupa dužan poslovni prostor, opremu i uređaje predati u ispravnom stanju; obavijesti da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava uz solemnizaciju po javnom bilježniku; kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dostaviti javnobilježnički ovjerenu običnu zadužnicu u visini šestomjesečne visine ugovorene zakupnine s PDV-om; odredbu o obvezi uplate jamčevnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine bez PDV-a za poslovni prostor za koji se natječe (izabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu, a natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju jamčevni polog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od osam dana od dana donošenja odluke o izboru, sklapanjem ugovora o zakupu jamčevni polog se uračunava u zakupninu), odredbu da na natječaju ne smije sudjelovati natjecatelj koji je u sudskom postupku sa zakupodavcem ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza; dokazi za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine). Odredbe u tekstu natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora razlikuju se za poslovne prostore koji se nalaze u poduzetničkom inkubatoru u dijelu koji se odnosi na vremenski rok zakupa poslovnog prostora (daju se u zakup na određeno vrijeme od jedne godine bez prava na zaključenje novog ugovora bez provođenja javnog natječaja); plaćanja troškova održavanja na način da zakupnik ureda u poduzetničkom inkubatoru snosi troškove tekućeg održavanja, održavanja informatičke opreme i klima uređaja; nemogućnosti izvođenja radova investicijskog održavanja (preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled predmeta zakupa) te nemogućnosti davanja prostora u podzakup.

Prema odredbama Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup, utvrđeno ja da pisane ponude za sudjelovanje na natječaju moraju sadržavati osobne podatke natjecatelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), obrtnicu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB), naznaku rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda, djelatnost koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru (grupa djelatnosti), ponuđeni iznos zakupnine po m^2 mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m^2 za određenu grupu djelatnosti, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevnog pologa, dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevni polog, izjavu natjecatelja kojom izjavljuje da prihvaća uvjete natječaja te opće uvjete zakupa propisane navedenom Odlukom.

Nadalje, prema tekstu javnog natječaja ponude moraju još sadržavati i izjavu natjecatelja kojom izjavljuje da se poslovni prostor preuzima u viđenom stanju, da je ponuditelj upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorne djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskim ulaganjima odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstva bez naloga (za poslovne prostore poduzetničkog inkubatora dostavlja se izjava o prihvaćanju uvjeta natječaja te općih uvjeta zakupa propisanih Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup, izjava o preuzimanju predmeta zakupa u viđenom i ispravnom stanju te izjava o stanju opremljenosti prostora i o obvezi tekućeg održavanja), potvrdu Porezne uprave te potvrdu Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam Grada Pazina o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca (za poslovne prostore poduzetničkog inkubatora, natjecatelji, također, dostavljaju Godišnji financijaški izvještaj (GFI-POD) za obveznike poreza na dobit odnosno Prijavu poreza na dohodak (JOPPD obrazac) za obveznike poraza na dohodak).

Prema Odluci o davanja poslovnog prostora u zakup, gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup. Povjerenstvo ima tri člana (predsjednika i dva člana), a imenuje se na rok od četiri godine. Odluku o imenovanju Povjerenstva za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup donijela je gradonačelnica u kolovozu 2023. Nadalje, prema navedenoj Odluci, Povjerenstvo provodi postupak natječaja odnosno prikupljanja pisanih ponuda, razmatra ih, utvrđuje njihovu valjanost, utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, vodi zapisnik o svom radu koji dostavlja gradonačelniku zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja. Stručne i administrativne poslove za gradonačelnika i Povjerenstvo obavlja nadležni upravni odjel. Povjerenstvo utvrđuje udovoljavaju li pristigle ponude uvjetima objavljenim u natječaju. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbacuju se kao nevaljane. Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje. Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos zakupnine. U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji natjecatelj će se između njih odrediti usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

Nakon javnog otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024., Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup sastavilo je zapisnike o otvaranju ponuda i utvrđivanju liste ponuditelja koje su potpisali predsjednik Povjerenstva i zaposlenica nadležnog upravnog odjela (kao zapisničarka). Pri otvaranju ponuda nisu bili prisutni predstavnici ponuditelja. U zapisnicima je utvrđeno da su postupci natječaja obavljeni u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup. Nadalje, naveden je broj prispjelih ponuda, broj pravodobnih ponuda te su utvrđeni poslovni prostori za koje nisu pristigle ponude. Izvršena je analiza prispjelih ponuda. Za poslovne prostore za koje su pristigle ponude navedena je ponuđena visina mjesečne zakupnine, dostavljena dokumentacija tražena u natječaju te je utvrđeno jesu li ponude uredne. Nadležni upravni odjel na temelju Zapisnika Povjerenstva za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup sastavlja prijedlog zaključka o izboru najpovoljnijih ponuditelja na temelju kojeg gradonačelnica donosi zaključak.

U zaključku gradonačelnice navedeni su podaci o objavi natječaja, broju pristiglih pravodobnih ponuda, odabranim ponuditeljima za pojedini poslovni prostor koji su ponudili najvišu cijenu zakupa, obrazloženje zbog čega su pojedine ponude odbačene kao nevaljane te je navedena odredba kojom se zadužuje nadležni upravni odjel za sastavljanje ugovora i odredba kojom se zadužuje Upravni odjel za financije i ITU mehanizam da poduzme radnje za povrat jamčevnog pologa natjecateljima koji nisu odabrani i o tome izvijesti Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

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 te izjava o nepostojanju trajanja zakupa drugog poslovnog prostora u skladu s odredbom članka 132., stavka 5. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23).

Prema odredbama članka 12. Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup, obavijest o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja dostavlja se svim natjecateljima u roku od osam dana od dana donošenja odluke (zaključka). Nadalje, odredbama članka 14. spomenute Odluke, utvrđeno je da je natjecatelj dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od osam dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora te ako u navedenom roku ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora. Isto tako, utvrđeno je da ako do roka za potpis ugovora najpovoljniji natjecatelj ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u ponudi, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora. Ako najpovoljniji natjecatelj odustane od sklapanja ugovora, Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup može pozvati sljedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku. Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca potpisuje gradonačelnica ili osoba koju ona ovlasti. Zaključci gradonačelnice dostavljaju se nadležnim upravnim odjelima te svim natjecateljima koji su sudjelovali u natječaju. Prema pisanom obrazloženju Grada, primjedbe na natječaj se rješavaju usmenim putem prije donošenja zaključka gradonačelnice.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. i zaključaka gradonačelnice o odabiru najpovoljnijih natjecatelja, 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 zaključcima gradonačelnice o odabiru najpovoljnijih natjecatelja. Prema zaključcima gradonačelnice, ukupno su na temelju provedenih šest javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup osam poslovnih prostora s kojima su zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostora. Za jedan poslovni prostor koji se nalazi u poduzetničkom inkubatoru (ured broj 5), koji je ponuđen na javnom natječaju u 2023. i 2024., zaključena su dva ugovora na rok od jedne godine. Dva poslovna prostora koja su dana na natječaj (jedan u poduzetničkom inkubatoru te na adresi Heki 9, Pazin) nisu dana u zakup jer nije bilo zainteresiranih ponuditelja.

– **Davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama putem javnog natječaja**

Poslovni prostori mogu se, u skladu s propisima, putem javnog natječaja dati udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro. 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 prosincu 2016. donio Pravilnik o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Navedenim Pravilnikom propisani su uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro.

Prema navedenom Pravilniku, programima i projektima za opće dobro smatraju se zaokruženi i tematski jasno određeni skup aktivnosti čije provođenje kroz dugoročni ili vremenski ograničeni rok djelovanja daje vidljivu dodanu društvenu vrijednost kojom se podiže kvaliteta života pojedinca i unaprjeđuje razvoj šire društvene zajednice. Između ostalog, Pravilnikom su propisani uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu nekretnina/prostora na korištenje udrugama te kriteriji i mjerila za bodovanje pristiglih prijava na javni natječaj za određenu nekretninu zbog provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro. Prema odredbama Pravilnika, postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za dodjelu nekretnina/prostora na korištenje udrugama, koje osniva i imenuje gradonačelnik na vrijeme od četiri godine. Odluku o osnivanju i imenovanju Povjerenstva za dodjelu nekretnina/prostora na korištenje udrugama donijela je gradonačelnica u siječnju 2021. Pravilnikom su, isto tako, utvrđeni kriteriji i mjerila za bodovanje prijava na javnom natječaju. Na temelju zbroja bodova, Povjerenstvo za dodjelu nekretnina na korištenje udrugama sastavlja prijedlog liste prvenstva za dodjelu nekretnina na korištenje koji se javno objavljuje na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave. Na Prijedlog liste prvenstva prijavitelji mogu uložiti prigovor gradonačelnici putem upravnog odjela nadležnog za udruge. Konačnu listu prvenstva za dodjelu pojedine nekretnine na korištenje, na prijedlog Povjerenstva za dodjelu nekretnina na korištenje udrugama, utvrđuje gradonačelnica. Visinu mjesečne naknade po m^2 utvrđuje gradonačelnik svojim zaključkom. Prema zaključku gradonačelnika iz siječnja 2017., mjesečna naknada po m^2 nekretnine/prostora danih na korištenje udrugama iznosi 0,13 eura.

U 2023. Grad je raspisao dva javna natječaja za podnošenje prijava za dodjelu nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro na temelju kojih su zaključena dva ugovora o korištenju nekretnina/prostora. U 2024. javni natječaji za podnošenje prijava za dodjelu nekretnina/prostora u vlasništvu Grada nisu raspisani. Na temelju provedenih natječaja, Grad je zaključio dva ugovora o korištenju nekretnina/prostora ukupne površine 160,30 m^2 uz mjesečnu naknadu u iznosu od 20,84 eura. U skladu s odredbama Pravilnika o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, gradonačelnica na temelju prijedloga o raspisivanju natječaja (čiji je sastavni dio prijedlog natječaja) Upravnog odjela za društvene djelatnosti donosi Odluke o raspisivanju javnog natječaja za podnošenje prijava za dodjelu nekretnine/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama. Odlukama je utvrđeno jedanaest odredbi koje natječaj mora sadržavati te u skladu s navedenim, u objavljenim natječajima osim podataka o nekretnini/prostoru (identifikacija, namjena, površina te početni iznos mjesečne naknade za korištenje) sadržani su i podaci o vremenu na koje se nekretnina/prostor daje na korištenje, tko ima pravo podnošenja prijave na natječaj, koje uvjete moraju ispunjavati udruge, elementi koje prijava mora sadržavati, način prijave, rok i mjesto podnošenja prijava, kriteriji i mjerila za bodovanje prijava, partnerstvo (ako više udruga želi koristiti isti prostor), objava rezultata i donošenje odluke te zaključivanje ugovora o korištenju nekretnine/prostora. Natječaji su objavljeni na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada. Nakon isteka roka za podnošenje prijava, Povjerenstvo za dodjelu nekretnina na korištenje udrugama sastavilo je Prijedlog liste prvenstva, koji je objavljen na mrežnim stranicama Grada i na koji prijavitelji mogu uložiti prigovor. Nakon isteka roka za prigovor, Prijedlog konačne liste prvenstva za dodjelu nekretnina, Upravni odjel za društvene djelatnosti dostavlja gradonačelnici na usvajanje. Na temelju Prijedloga konačne liste prvenstva, gradonačelnica donosi Odluku o dodjeli nekretnina/prostora na korištenje.

– Davanje na korištenje prostora kulturne namjene putem javnog natječaja

Poslovni prostori mogu se, u skladu s propisima, putem javnog natječaja dati na korištenje fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture za obavljanje kulturne djelatnosti. 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.

Gradonačelnica je u veljači 2024. donijela Odluku o definiranju prostora u prizemlju pazinskog Kaštela prostorom kulturne namjene. U studenome 2025. Gradsko vijeće je donijelo Odluku o uvjetima, kriterijima i načinu davanja u zakup prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Pazina korisnicima koji djeluju u području kulture, kojom se propisuju kriteriji za dodjelu prostora za rad i drugih nekretnina fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture.

Odlukom o definiranju prostora u prizemlju pazinskog Kaštela prostorom kulturne namjene utvrđena je namjena prostora, i to: za razvoj i realizaciju programa umjetničkog i kulturnog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije (tribine, predavanja, radionice) i sudjelovanja u kulturi (glazbeni programi, program izvedbenih umjetnosti, program inovativnih umjetničkih i kulturnih praksi, književni program, audiovizualni program i slično) usmjerenog razvoju i poticaju urbane kulture s posebnim naglaskom na mlade i turističke posjetitelje. Isto tako, Odlukom je definirano da se prostor daje na korištenje putem javnog natječaja koji provodi Povjerenstvo za otvaranje i ocjenu prijava po javnom natječaju za davanje na korištenje prostora kulturne namjene pazinskog Kaštela, koje imenuje gradonačelnica. Odlukom su, između ostalog, utvrđeni uvjeti i postupak davanja poslovnog prostora na korištenje putem javnog natječaja te slučajevi kada se prostor može dati na povremeno/privremeno korištenje na zahtjev za iste namjene bez provedenog javnog natječaja na rok do 30 dana.

Nadalje, utvrđeno ja da pisane ponude za sudjelovanje na natječaju sadrže osobne podatke natjecatelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), obrtnicu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB), ponuđeni iznos naknade po m^2 mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m^2, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevnog pologa, dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevni polog, izjavu natjecatelja kojom izjavljuje da prihvaća uvjete natječaja te opće uvjete korištenja propisane Odlukom o definiranju prostora u prizemlju pazinskog Kaštela prostorom kulturne namjene da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorne djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskim ulaganjima odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstva bez naloga, potvrdu Porezne uprave te potvrdu Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam Grada Pazina o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Grada, kao i prijedlog kulturnog programa koji se planira provoditi.

Pri vrednovanju prispjelih ponuda na natječaj, Povjerenstvo za otvaranje i ocjenu ponuda za davanje na korištenje prostora kulturne namjene – prizemlje Kaštela dužno je primijeniti kriterije koji se odnose na broj programa (prosječno u godini vrednovanja), raznovrsnost programa, broj suradnika, reference prijavitelja (iskustvo u organizaciji sličnih programa), radno vrijeme te kvalitetu programa. Ukupna ocjena ponude izračunava se zbrojem bodova dobivenih za kvalitetu i održivost (70,0 %) i bodova za ponuđenu cijenu (30,0 %). Početna cijena naknade za korištenje prostora definira se u javnom natječaju. Na prijedlog Povjerenstva za otvaranje i ocjenu prijava po javnom natječaju za davanje na korištenje prostora kulturne namjene pazinskog Kaštela, odluku o dodjeli prostora donosi gradonačelnica.

U skladu s odredbama navedene Odluke, gradonačelnica je u veljači 2024., na temelju prijedloga Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte Grada, raspisala javni natječaj za davanje na korištenje prostora kulturne namjene – prizemlje Kaštela površine 168,98 m^2. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za otvaranje i ocjenu ponuda za davanje na korištenje prostora kulturne namjene – prizemlje Kaštela, koje je imenovala gradonačelnica u veljači 2024. Natječaj je objavljen na mrežnim stranicama Grada. Početna cijena u javnom natječaju utvrđena je u iznosu od 1,44 eura po m^2. Poslovni prostor daje se na korištenje na vrijeme od pet godina.

Nakon otvaranja ponuda, Povjerenstvo je sastavilo Zapisnik o vrednovanju i ocjeni pristiglih ponuda. U Zapisniku je navedeno da su prispjele dvije prihvatljive ponude te je nakon vrednovanja ponuda Povjerenstvo dostavilo gradonačelnici prijedlog Odluke o odabiru korisnika na temelju koje je gradonačelnica donijela Odluku o davanju na korištenje prostora kulturne namjene – prizemlje Kaštela. S odabranim ponuditeljem zaključen je ugovor. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenom ponudom odnosno Odlukom gradonačelnice u iznosu od 1,57 eura po m^2.

Prije zaključenja ugovora, sastavljen je Zapisnik o primopredaji prostora. Ugovorom je, između ostalog, definirano da je korisnik prostora dužan najmanje jednom godišnje, u pisanom obliku, izvještavati nadležni upravni odjel o kulturnim programima koji se u poslovnom prostoru održavaju. Izvještaj o radu i provođenju kulturnih programa predan je Gradu koncem 2024., u kojem su navedena kulturno-zabavna događanja provedena tijekom 2024.

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

Poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se iznimno, u skladu s propisima, dati u zakup i na korištenje 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 poslovnog prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac da pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu (kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja), isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, a jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu.

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup. Navedenom Odlukom utvrđeno je da 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 ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene Odlukom. Odlukom je isto tako utvrđeno da ako je zakupnik tijelo državne uprave ili drugo tijelo koje je korisnik državnog proračuna, kao i za urede poduzetničkog inkubatora, ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme na rok do tri godine.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio ukupno devet ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 1 080,60 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.872,59 eura. Korisnici poslovnih prostora su pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske (Državni hidrometeorološki zavod, Hrvatski zavod za zapošljavanje, Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje, Hrvatska agencija za poljoprivredu i hranu, Hrvatske šume d.o.o. te Državni inspektorat) i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada (Usluga d.o.o., Pazin, Udruga Lokalna akcijska grupa u ribarstvu Istarski Švoj te Udruga lokalna akcijska grupa Središnja Istra) kojima su poslovni prostori dani u zakup bez provođenja javnog natječaja u prethodnim godinama, a u 2023. i 2024. su istekom starih ugovora, na temelju zahtjeva korisnika te zaključka gradonačelnice, produženi na razdoblje od tri do pet godina. Zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

Grad je Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup utvrdio i uvjete za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja. Odlukom je utvrđeno da zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji sa zakupodavcem ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik je dužan najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev zakupodavcu, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora. Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 28 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 2 235,21 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 12.115,32 eura. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni do 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen. Grad kao zakupodavac nije dao pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu, već je nakon zaprimljenih zahtjeva gradonačelnica donijela Zaključak o odobrenju produženja ugovora na rok od pet godina te zadužila Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove za pripremu ugovora.

Grad je uvjete, mjerila i postupke za dodjelu prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama utvrdio Pravilnikom o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro.

Navedenim Pravilnikom utvrđeno je da se prostor koji je dodijeljen u prijašnjim godinama putem javnog natječaja, nakon isteka roka korištenja od pet godina, može ponovno dodijeliti na korištenje bez provođenja javnog natječaja pod uvjetom da korisnik nekretnine svake godine redovito podnosi izvješće o radu i financijsko izvješće na zadanom obrascu upravnom odjelu nadležnom za udruge, ako je nekretnina korištena u skladu sa zaključenim ugovorom, ako je korisnik uredno izvršavao ugovorene obveze te ako i dalje ima potrebu za tom nekretninom. Zahtjev za ponovnom dodjelom nekretnine na korištenje podnosi se upravnom odjelu nadležnom za udruge najkasnije 60 dana prije isteka ugovora o korištenju nekretnine. Pravilnikom je, isto tako, uređeno da odluku o dodjeli nekretnine/prostora donosi gradonačelnik na temelju prijedloga upravnog odjela nadležnog za udruge koji mora biti javno objavljen na mrežnom stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Pravilnika o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 26 ugovora o korištenju prostora ukupne površine 1 574,45 m² uz ugovorenu mjesečnu naknadu u iznosu od 204,29 eura. Ugovori o korištenju nekretnine/prostora zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva korisnika za ponovnom dodjelom nekretnine na korištenje. Pisani zahtjevi korisnika nisu Gradu dostavljeni najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, nego je veći dio zahtjeva dostavljen nakon isteka ugovora o korištenju. Prema dokumentaciji Grada, udruge su telefonski ili osobno obaviještene o isteku ugovora i potrebi za daljnjim korištenjem prostora nakon čega su korisnici Gradu dostavili službeni Zahtjev za ponovnom dodjelom nekretnine na korištenje. Grad kao zakupodavac nije dao pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora, već je nakon zaprimljenih zahtjeva gradonačelnica donijela Odluku o ponovnoj dodjeli nekretnine/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro bez provođenja javnog natječaja.

Odluka gradonačelnice o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora donesena je za 17 poslovnih prostora za koje je ugovor istekao tijekom 2023. i 2024. S devet korisnika nekretnina/prostora kojima je ugovor o korištenju istekao tijekom 2022. zaključeni su novi ugovori u svibnju 2023. na razdoblje od pet godina (2022. – 2027.). Za zaključivanje navedenih ugovora nije donesena odluka gradonačelnice o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora na korištenje. Prema dokumentaciji Grada, s korisnicima prostora zaključeni su novi ugovori na temelju zahtjeva korisnika podnesenih u siječnju 2022. uz obrazloženje da udruge redovno predaju financijske izvještaje, čime izvještavaju Grad o namjenskom korištenju prostora/nekretnina.

Državni ured za reviziju nalaže, pri zaključivanju ugovora o korištenju prostora/nekretnina sa sadašnjim korisnicima, pridržavati se Pravilnika o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, u dijelu koji se odnosi na donošenje odluke o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora od strane gradonačelnice na temelju prijedloga upravnog odjela nadležnog za udruge koji mora biti javno objavljen na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave.

– **Zaključivanje ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora te otkazi ugovora**

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključivao ugovore o zakupu i korištenju poslovnih prostora putem javnog natječaja te u skladu s propisima i internim aktima Grada 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 davanju poslovnog prostora u zakup 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.

Grad je u 2023. i 2024. ukupno zaključio 36 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od čega osam na temelju provedenog javnog natječaja, 19 ugovora zaključeno je sa sadašnjim zakupcima, dok je devet ugovora zaključeno sa sadašnjim zakupcima s kojima je u prethodnim godinama ugovor zaključen izravnim ugovaranjem (pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada). Ugovori su zaključeni uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Ugovori sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, zona u kojoj se poslovni prostor nalazi, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a, naznaku djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, rok na koji se ugovor zaključuje, odredbe o otkazu i prestanku ugovora o zakupu, odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine, odredbu o obvezi plaćanja komunalne i vodne naknade te svih ostalih režijskih troškova i troškova pričuve i investicijskog održavanja (u slučaju potrebe investicijskog održavanja poslovnog prostora propisana je odredba o zaključenju posebnog ugovora te ishodovanju pisane suglasnosti Grada prije početka radova koji prelaze redovito održavanje), odredbu da je zakupnik dužan redovito održavati poslovni prostor i uređaje u njemu te podmirivati troškove otklanjanja eventualnih oštećenja, kao i troškove popravka zajedničkih dijelova zgrada ako su oštećenja nastala njihovim korištenjem predmeta zakupa, odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalno tehničke uvjete (MTU) te da zakupodavac ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru, odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca, mjesto i vrijeme sklapanja ugovora, potpis ugovornih strana i drugo.

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 davanju poslovnog prostora u zakup utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati istekom ugovorenog roka, otkazom zakupodavca ili zakupnika te sporazumom zakupodavca i zakupnika. Tijekom 2023. i 2024. na temelju zaključenih sporazuma o prestanku ugovora o zakupu poslovnih prostora prestao je zakup za pet poslovnih prostora. Sastavljeni su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora kojima je utvrđeno da su poslovni prostori slobodni od osoba i stvari, a kao sastavni dio zapisnika priložene su fotografije poslovnih prostora.

Nadalje, Grad je Pravilnikom o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro propisao jedanaest odredbi koje ugovor o davanju na korištenje poslovnih prostora udrugama mora sadržavati.

U 2023. i 2024. ukupno je zaključeno 30 ugovora o davanju na korištenje nekretnina/prostora, od čega dva putem provedenog javnog natječaja, a 28 ugovora je zaključeno sa sadašnjim zakupnicima.

Ugovori sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, zona u kojoj se poslovni prostor nalazi, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška), rok na koji se ugovor zaključuje, iznos mjesečne zakupnine (po m^2 površine), popis aktivnosti od interesa za opće dobro koje provodi korisnik, obvezu dostavljanja izvješća (godišnje izvješće o radu, financijsko izvješće i druge podatke), odredbu o razlozima i uvjetima otkazivanja ugovora u slučaju kršenja ili neizvršavanja odredbi ugovora, odredbu o ovršnosti, odredbu o obvezi dobivanja suglasnosti za preuređenje nekretnine, odredbu kojom korisnik prihvaća promjenu visine naknade u tijeku trajanja ugovora prema odluci gradonačelnika, mjesto i vrijeme sklapanja ugovora, potpis ugovornih strana i drugo.

Odredbama Pravilnika o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, utvrđeni su uvjeti prestanka korištenja poslovnih prostora u slučajevima kada nakon pisane opomene Grada korisnik nastavi koristiti nekretninu suprotno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ne ispunjava obveze i aktivnosti iz ugovora, ne plati dospjelu naknadu u roku od 15 dana od dana pisane opomene, onemogući Gradu nesmetanu kontrolu korištenja nekretnine, vrši preinake nekretnine bez pisanog odobrenja Grada, nekretninu daje drugome na korištenje te ne koristi nekretninu duže od 30 dana bez valjanog razloga. Tijekom 2023., na temelju zahtjeva korisnika, raskinut je jedan ugovor o korištenju poslovnog prostora zbog prestanka provođenja aktivnosti od interesa za opće dobro za koje mu je dodijeljen poslovni prostor. Grad je nakon sastavljenog Zapisnika o primopredaji prostora, koji je ovjerio Grad i korisnik, zaključio Sporazum o raskidu ugovora o korištenju nekretnine. Tijekom 2024. nije bilo prestanka korištenja poslovnih prostora udruga po niti jednoj osnovi.

– 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 davanja poslovnih prostora u zakup, utvrđeno je da prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje. Prilikom primopredaje poslovni prostori se obvezno fotografiraju.

Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnog prostora (kod zaključivanju ugovora o zakupu te nakon isteka zakupa) te pri otkazivanju ugovora o korištenju poslovnoga prostora, 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 (ako je poslovni prostor imao zasebno brojilo) te opće stanje poslovnoga prostora (zidova, podova, stropova i vrata) i drugo. Uz zapisnike su priložene i fotografije o stanju poslovnih prostora.

– Održavanje poslovnih prostora

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 davanju poslovnog prostora u zakup. Prema Odluci, zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor u skladu s ugovorenom namjenom i na način određen ugovorom o zakupu. Nadalje, Odlukom je definirano da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i uređaja u njemu. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Isto tako, dužan je o svom trošku izvršiti otklanjanje eventualnih oštećenja poslovnog prostora i uređaja u njemu, kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem poslovnog prostora. Za radove u poslovnim prostorima koji prelaze okvire tekućeg održavanja, a odnose se na preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora, prije početka radova zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost Grada. Međusobni odnosi uređuju se ugovorom o investicijskom ulaganju kojim se regulira iznos ulaganja; pravo zakupnika na povrat izvršenih, a ne prebijenih ulaganja ako zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka; da zakupnik nema pravo na povrat uloženih, a neprebijenih sredstava u slučaju da sam otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora. Zakupniku se može priznati povrat uloženih sredstava za izvršeno investicijsko ulaganje u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i objektivno predstavlja povećanje vrijednosti poslovnog prostora (osobito će se priznati priključak električne energije, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, izmjena dotrajale stolarije, radovi na fasadi i slično). Sredstva koja su zakupniku priznata za povrat prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini od 100,0 % sve do isplate priznatog iznosa za povrat.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima je zakupnik dužan redovito održavati predmet zakupa, kao i uređaje u njemu te podmirivati troškove eventualnih oštećenja, kao i troškove popravka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, ako su oštećenja nastala korištenjem poslovnog prostora. Nadalje, ugovorom je definirano da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja (čišćenje, farbanje, sitniji popravci na instalacijama i slično), kao i troškove uređenja za potrebe obavljanja ugovorene djelatnosti.

Za investicijsko održavanje poslovnog prostora (investicijsko ulaganje – preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled predmeta zakupa) ugovoreno je pribavljanje suglasnosti Grada te zaključivanje posebnog ugovora.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora. U navedenom razdoblju nije bilo zaključenih ugovora o ulaganjima vlastitih sredstava zakupnika u investicijske radove kojima se povećava vrijednost poslovnih prostora za koje je Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup predviđeno zaključivanje posebnih ugovora o investicijskom ulaganju. Isto tako, Grad obrazlaže da je u 2024. zaprimljena jedna zamolba za odobrenje radova u poslovnom prostoru (zamjena podnih obloga) na trošak zakupoprimca. Zamolba je prihvaćena te je gradonačelnica donijela Zaključak o davanju suglasnosti za izvođenje radova.

Tijekom 2023., prema dostavljenim računima za održavanje poslovnih prostora, ostvareni su rashodi u iznosu od 35.673,68 eura (od čega se 7.365,53 eura odnosi na rashode održavanja zgrade gradske uprave), a u 2024. u iznosu od 13.657,30 eura.

Odnose se na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora.

Prodaja i stjecanje poslovnih prostora

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 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 poslovnih prostora u vlasništvu Grada, koju je donijelo Gradsko vijeće u rujnu 2019.

U siječnju 2025. Gradsko vijeće donijelo je novu Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada usklađenu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

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

Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada propisani su uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku, bez provođenja javnog natječaja. Navedenom Odlukom definirano je da se poslovni prostori mogu prodati sadašnjem zakupniku koji ima zaključen ugovor o zakupu s Gradom ako uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu te koristi poslovni prostor bez prekida najmanje pet godina.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora prema Odluci može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina ili kao nasljednik obrtnika odnosno član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika.

Odlukom je isto tako definirano da se poslovni prostori prodaju na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, koji utvrđuje Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika po procijenjenoj vrijednosti. Procijenjenu vrijednost utvrđuje procjenitelj u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina. Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradsko vijeće odnosno gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, odnosno ovisno od iznosa do kojeg gradonačelnik, u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, samostalno odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i drugom raspolaganju imovinom. Navedeno Odlukom je isto tako utvrđeno da se plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada obavlja isključivo jednokratnom uplatom.

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora u 2023. i 2024. ostvareni su u iznosu od 31.371,61 euro. Odnose se na prihode od obročne prodaje garaža i poslovnog prostora u prethodnim godinama. U 2023. i 2024. Grad nije podavao poslovne prostore u svom vlasništvu.

Poslovni prostori mogu se stjecati na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim je, između ostalog, propisano da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nadalje, na temelju Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada iz listopada 2009. te izmjenama i dopunama navedene Odluke iz ožujka 2018., kojom je utvrđeno je da Grad može stjecati nekretnine kupnjom, darovanjem ili na drugi način. Ovisno o vrijednosti nekretnine odluku o stjecanju donose gradonačelnik ili Gradsko vijeće. Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržnoj cijeni nekretnine ili izravnom pogodbom u slučaju kada se nekretnina može steći samo od određenog vlasnika.

U 2023. i 2024. Grad nije stjecao poslovne prostore kupnjom, zamjenom ili darovanjem niti je uzimao poslovne prostore u zakup.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Gradonačelnik je u travnju 2016. donio Proceduru obračuna i naplate proračunskih prihoda, kojom su obuhvaćeni prihodi proračuna koji se ostvaruju na temelju ugovornih odnosa te rješenja gradonačelnika. Prema odredbama navedene Procedure, obveza nadležnih službi Grada je redovno i stalno obavljanje zaduženja svih vrsta potraživanja te praćenje njihove naplate. Knjigovodstveno stanje gradskih potraživanja po obveznicima prati se u upravnom odjelu nadležnom za poslove financija. Procedurom su utvrđene mjere naplate na način da se s dužnicima čije dugovanje prelazi 1.327,22 eura ili su potraživanja dospjela više od šest mjeseci jednom godišnje usklađuje knjigovodstveno stanje. Isto tako, po potrebi se kontaktiraju dužnici kako bi se u što kraćem roku naplatila potraživanja i smanjio broj opomena i ovrha, kao i potreba za pljenidbom imovine. Osim navedenog, Procedurom su definirane i druge mjere naplate (slanje opomena, opomena pred ovrhu, provođenje ovršnog postupka, odobrenje obročne otplate, aktiviranje instrumenata osiguranja plaćanja, prijave potraživanja u predstečajnu nagodbu i stečaj). Evidenciju provedenih mjera prisilne naplate te praćenje naplate na temelju provedenih mjera, prema navedenoj Proceduri, obavlja se u upravnom odjelu nadležnom za poslove financija. Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada koji je bio na snazi u 2023. i 2024., došlo je do izmjena naziva radnih mjesta osoba koje rade na poslovima praćenja i naplate proračunskih prihoda. U vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2025.) Grad je donio nove Procedure obračuna i naplate proračunskih prihoda, usklađene s odredbama Pravilnika o unutarnjem redu upravnih tijela Grada.

Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora o zakupu ugovarao pribavljanje instrumenata osiguranja plaćanja (javnobilježnički ovjerene bjanko-zadužnice u visini šestomjesečnog ugovorenog iznosa zakupnine s PDV-om). Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja, koji se odnose na zakup poslovnog prostora, evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa zajedno s instrumentima osiguranja plaćanja koje je Grad zaprimio po drugim osnovama (kao primjerice po ugovorima o javnoj nabavi).

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisana je odredba o obvezi uplate jamčevnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe s naznakom da izabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu. Odlukom je isto tako utvrđeno da se natjecatelju koji nije odabran kao najpovoljniji ponuditelj u natječaju jamčevni polog vraća, bez prava na kamatu, u roku od osam dana od dana donošenja odluke o izboru, a zaključenjem ugovora o zakupu jamčevni polog se uračunava u zakupninu.

Prema obrazloženju Grada na koncu 2024., u poslovnim knjigama su evidentirane i u financijskim izvještajima iskazane obveze za novčane depozite za zakup poslovnih prostora u iznosu od 973,32 eura.

Poslovi ispostavljanja računa za zakup i korištenje poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, korištenje poslovnih prostora, prodaja poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om, potraživanja za naknadu za korištenje poslovnih prostora, za prodaju garaža i poslovnih prostora te obračunane zatezne kamate.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 108.892,46 eura, od čega se na dospjela potraživanja odnosi 57.292,45 eura, a na nedospjela potraživanja 51.600,01 euro. Dospjela potraživanja odnose se na potraživanja za zakup poslovnih prostora u iznosu od 54.856,20 eura, korištenje poslovnih prostora u iznosu od 1.518,94 eura, prodaju garaža i poslovnih prostora u iznosu od 673,95 eura te obračunane zatezne kamate u iznosu od 243,36 eura.

Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 72.216,68 eura, od čega se na dospjela potraživanja odnosi 41.265,50 eura, a na nedospjela potraživanja 30.951,18 eura. Dospjela potraživanja odnose se na potraživanja za zakup poslovnih prostora u iznosu od 39.377,45 eura, korištenje poslovnih prostora u iznosu od 1.341,17 eura, prodaju garaža i poslovnih prostora u iznosu od 530,93 eura te obračunane zatezne kamate u iznosu od 15,95 eura.

Potraživanja koncem 2024. za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu od 41.265,50 eura dospjela su s rokom kašnjenja u naplati do jedne godine u iznosu od 25.379,61 euro, od jedne do tri godine u iznosu od 238,48 eura te duže od tri godine u iznosu od 15.647,41 euro.

Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 515,22 eura i u cijelosti se odnosi na ispravak potraživanja za naknadu za korištenje poslovnih prostora. Ispravak vrijednosti potraživanja za kašnjenja u naplati ostalih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima nije obračunan.

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.

Skreće se pozornost na odredbe članka 129. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., a kojim je propisano da se ispravak vrijednosti potraživanja provodi najmanje jednom godišnje na dan 31. prosinca uzimajući u obzir: kašnjenje u naplati više od dvije godine te pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ispravak vrijednosti potraživanja provodi se tijekom godine kada se za to steknu uvjeti za slučajeve: odobrena izuzeća ili oslobođenja od plaćanja (primjerice izuzeće kod plaćanja komunalnog doprinosa, naknade i slično) te kod nepriznatih troškova zbog kojih se umanjuju potraživanja za refundacije sredstava Europske unije.

Državni ured za reviziju nalaže provoditi ispravak vrijednosti potraživanja za kašnjenja u naplati svih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je, uz primjenu Procedure obračuna i naplate proračunskih prihoda, poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena, a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja.

Opomene za naplatu potraživanja upućivane su tijekom 2023. (svibanj i rujan) i u prosincu 2024. Tijekom 2023. poslano je ukupno 27 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 57.318,20 eura, a tijekom 2024. poslano je ukupno 18 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 24.251,52 eura. Prema pisanom obrazloženju, Grad nema mogućnost utvrđivanja koliko je naplaćeno prihoda po poslanim opomenama. Osim opomena, tijekom 2023. i 2024. druge mjere naplate nisu poduzimane.

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 gradonačelnice o usvajanju izvješća o obavljenim popisima, zbog zastare i nemogućnosti naplate, otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. u iznosu od 10.101,90 eura i za 2024. u iznosu od 13.298,25 eura.

Otpis potraživanja za 2023. proveden je u poslovnim knjigama koncem 2023., a otpis potraživanja za 2024. proveden je u poslovnim knjigama koncem 2024. Koncem 2023. otpisano je potraživanje zbog brisanja dužnika iz sudskog registra, a u 2024. zbog prestanka rada obrta i odjave iz Obrtnog registra. U prijašnjim godinama Grad je navedenim dužnicima slao opomene te pokrenuo postupak ovrhe.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije u 2023. za naplatu potraživanja za zakup poslovnoga prostora ispostavljeni su računi (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 356.035,08 eura, koji uvećani za nenaplaćena potraživanja iz prethodnih godina iznose 412.492,08 eura, a tijekom 2023. naplaćena su potraživanja za zakup (na temelju ispostavljenih računa u 2023. i u prijašnjim godinama) u iznosu od 351.921,63 eura ili 85,3 %.

Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 349.681,99 eura, koji uvećani za nenaplaćena potraživanja iz prethodnih godina iznose 410.252,44 eura, a tijekom 2024. naplaćena su potraživanja za zakup (na temelju ispostavljenih računa u 2024. i u prijašnjim godinama) u iznosu od 370.348,50 eura ili 90,3 %.

Prema obrazloženju Grada, potraživanja za naknadu za korištenje poslovnih prostora su u poslovnim knjigama evidentirana i u financijskim izvještajima iskazana u okviru potraživanja od poreza na robu i usluge.

S obzirom na navedeno Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora. Na efikasnost naplate prihoda prvenstveno su utjecale procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup, odnosno utvrđivanje ponuditelja čije se ponude neće razmatrati po provedenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora ako nisu podmirili sve svoje financijske obveze prema Gradu, kao i sadašnjim zakupnicima koji daju pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina bez javnog natječaja ako imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu. Nadalje, Odlukom je propisano da se zaključeni ugovor može raskinuti ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana pisane opomene, a u zaključenim ugovorima o zakupu ugovoreno je pribavljanje instrumenata osiguranja plaćanja (bjanko-zadužnice u iznosu zakupnine za cijelo vrijeme trajanja zaključenog ugovora).

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup i na korištenje), vođenje registra imovine za poslovne prostore te evidencije ugovora. U okviru Upravnog odjela za društvene djelatnosti obavljaju se poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na pripremu dokumentacije vezanu za davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama. U okviru Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte obavljaju se poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na pripremu dokumentacije za davanje poslovnih prostora na korištenje za kulturne namjene. Nadalje, u okviru Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam obavljaju se aktivnosti koje se odnose na vođenje analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine, vođenje analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, evidentiranje rashoda (u okviru kojih se evidentiraju i rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima) te obračun i naplatu prihoda. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada (iz svibnja 2022. te izmjene i dopune navedenog Pravilnika iz listopada 2022., siječnja i srpnja 2023.) koji je bio na snazi do ožujka 2024. te Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada (iz ožujka 2024.) koji je bio na snazi do lipnja 2024., Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada (iz lipnja 2024. te izmjena i dopuna iz lipnja i prosinca 2024.) utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta.

Prema odredbama Pravilnika o unutarnjem redu upravnih tijela Grada, u okviru Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove obavljaju se poslovi vezani za upravljanje nekretninama Grada pa tako i poslovnim prostorima, a odnose se na obavljanje pravnih i stručnih poslova u vezi s raspolaganjem poslovnim prostorima; pripremu i provođenje aktivnosti raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, a koje obuhvaćaju kupnju, prodaju i darovanje nekretnina (poslovnih prostora); izradu ugovora i odluka koji se tiču raspolaganja nekretninama; obavljanje pravnih poslova vezanih za upravljanje nekretninama; pripremu, sudjelovanje i prisustvovanje raspravama na sudu i pred drugim tijelima koje se odnose na stjecanje, otuđivanje i promjene pravnog statusa gradske imovine; sudjelovanje u postupcima koji se vode u svrhu povezivanja knjiga položenih ugovora i zemljišnih knjiga; suradnju s odvjetnicima (priprema predmete, izrađuje očitovanja, uručuje isprave i predmete koji se koriste kao dokazi u sudskim postupcima, zaprima isprave od odvjetnika); suradnju sa zemljišnoknjižnim odjelom, katastrom, geodetima te drugim tijelima u rješavanju predmeta iz svoga djelokruga te pripremu stručnih materijala, izvještaja, informacija i drugih stručnih podloge u vezi s imovinskopravnim odnosima i gradskom imovinom. Osim navedenog, u okviru Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove vodi se registar imovine, priprema se dokumentacija za potrebe internog procjeniteljskog povjerenstva koje osniva Grad, obavljaju se poslovi provjeravanja vlasništva imovine, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinskopravni poslovi poduzimaju se aktivnosti za njihovo rješavanje te obavljaju i drugi poslovi.

U okviru Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam obavljaju se računovodstveno--financijski, knjigovodstveni i analitički poslovi proračunskog računovodstva, i to: evidentiranje osnovnih sredstava u poslovnim knjigama; poslovi obračuna amortizacije, otpisa imovine; poslovi izrade inventurnih lista i provođenje inventure; poslovi naplate prihoda, vođenje računa o naplati, slanje opomena te poduzimanje drugih mjere u vezi s naplatom i izvještavanje o poduzetim mjerama nadležna gradska upravna tijela, poslovi vođenja i usklađivanja analitičkih evidencije sa stanjem računa glavne knjige te drugi poslovi.

Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada nisu definirani poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u nadležnosti Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte koji pripremaju prijedloge zaključaka za provođenje javnog natječaja za davanje na korištenje poslovnih prostora udrugama te davanje na korištenje poslovnih prostora kulturne namjene, kao i prijedloge zaključaka za davanje na korištenje poslovnih prostora bez provedenog javnog natječaja sadašnjim korisnicima.

Državni ured za reviziju preporučuje internim aktima Grada urediti poslove iz nadležnosti Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte u dijelu koji se odnosi na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

Osim navedenog, Grad je internim aktima, odnosno Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup te Pravilnikom o dodjeli nekretnina/prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Procedurom obračuna i naplate proračunskih prihoda iz travnja 2016. utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Prema Upitniku o fiskalnoj odgovornosti za 2024. te Izjavi o fiskalnoj odgovornosti koju je sastavila gradonačelnica, uočene slabosti i nepravilnosti u području upravljanja imovinom odnose se, između ostalog, i na donošenje pisane procedure kojom se detaljno utvrđuju poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama (poslovnim prostorima) te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova. Planom otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen rok za donošenje navedene procedure je konac 2025., uz obrazloženje da nadležni službenici u svom djelokrugu poslova utvrđenih Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada znaju obveze i poslove vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama, a dio procedure je propisan odlukama kojima se raspolaže nekretninama. Navedene procedure do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) nisu donesene.

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, dostavljanje informacija o poduzetim mjerama za naplatu prihoda te informacija o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi zaključke odnosno odluke o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup i korištenje poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora, zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja. Nadalje, određuje početni iznos zakupnine i naknade za poslovni prostor koji se daje na natječaj, odobrava adaptaciju poslovnog prostora, odlučuje o ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor, odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika, odlučuje o zamjeni poslovnog prostora, odlučuje o zajedničkom zakupu i podzakupu, odlučuje o prijenosu i prestanku zakupa poslovnog prostora te o drugim pitanjima u vezi sa zakupom i upravljanjem poslovnim prostorom.

Isto tako, donosi prijedlog poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na temelju prijedloga gradonačelnika donosi Gradsko vijeće.

Sustav kontrole pri donošenju zaključaka odnosno odluka o raspolaganju poslovnim prostorima uspostavljen je i na način da nadležni upravni odjel, prije donošenja navedenih zaključaka i odluka, sastavlja prijedloge zaključaka i odluka kojima je utvrđen pravni temelj za njihovo donošenje i drugo.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, osim u dijelu koji se odnosi na donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja nekretninama koji uključuje i poslovne prostore i izvješćivanje o postignutim ciljevima upravljanja i raspolaganja nekretninama (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 (osim što Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada nisu definirani poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u nadležnosti Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte) te nadzor nad upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima. O upravljanju poslovnim prostorima gradonačelnica je izvještavala 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 novinama Grada. Također, javni natječaji za zakup i korištenje poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja za zakup 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, 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. 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 PAZINU

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Pazinu. 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 analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih objekata u kojoj su evidentirani poslovni prostori, ustrojen je Registar imovine u koji su uneseni i poslovni prostori 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 i korištenju poslovnih prostora, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu i korištenju poslovnih prostora 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, ustrojena je analitička knjigovodstvena evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, 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 javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je i da za veći dio poslovnih prostora Grad nije upisao vlasništvo u zemljišnim knjigama, nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih prostora, popisom imovine i obveza nisu popisani svi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže te nije ostvarena osnovna svrha popisa, a to je utvrđivanje stvarnog stanja poslovnih prostora te usklađenje knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem, u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu evidentirani svi poslovni prostori niti je za poslovne prostore koji nisu evidentirani obavljena procjena vrijednosti, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine, nije donesen godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, u pojedinim slučajevima pri zaključivanju ugovora o korištenju prostora/nekretnina sa sadašnjim korisnicima nije donesena odluka o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora od strane gradonačelnice koja mora biti javno objavljena na mrežnom stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave, nije proveden ispravak vrijednosti potraživanja za kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te internim aktima nije uređena nadležnost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Pazinu **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. Radi zahtjevnosti postupaka vezanih za prikupljanje i izradu dokumentacije za utvrđivanje i upis vlasništva nad poslovnim prostorima te potrebnih financijskih sredstava, izraditi plan upisa poslovnih prostora u zemljišne knjige koji će sadržavati dinamiku prikupljanja dokumentacije te procjenu potrebnih financijskih sredstava i vremenski okvir za realizaciju planiranih aktivnosti.

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

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

1.4. Za poslovne prostore koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama Grada, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.5. 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.

1.6. 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 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.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Pri zaključivanju ugovora o korištenju prostora/nekretnina sa sadašnjim korisnicima, primjenjivati odredbe Pravilnika o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, u dijelu koji se odnosi na donošenje odluke o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora od strane gradonačelnice na temelju prijedloga upravnog odjela nadležnog za udruge koji mora biti javno objavljen na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. Provoditi ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

5. Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

5.1. Internim aktima Grada urediti poslove iz nadležnosti Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte u dijelu koji se odnosi na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

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 PAZINA

Grad se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Pazinu za 2023. i 2024. u propisanom roku te je prihvatio naloge i preporuke Državnog ureda za reviziju.

U vezi s preporukom koja se odnosi na izradu plana upisa poslovnih prostora u zemljišne knjige koji će sadržavati dinamiku prikupljanja dokumentacije te procjenu potrebnih financijskih sredstava i vremenski okvir za realizaciju planiranih aktivnosti, Grad Pazin navodi da će pristupiti izradi sveobuhvatnog Plana upisa poslovnih prostora u zemljišne knjige koji će obuhvatiti: popis svih poslovnih prostora za koje je potrebno provesti upis ili usklađenje podataka u zemljišnim knjigama, analizu postojećeg stanja dokumentacije te utvrđivanje dokumentacije koja nedostaje, utvrđivanje dinamike prikupljanja potrebne dokumentacije (geodetski elaborati, uporabne dozvole, rješenja nadležnih tijela i drugo), procjenu potrebnih financijskih sredstava (troškovi izrade elaborata, sudske pristojbe, sudski troškovi, javnobilježničke usluge, eventualne usluge vanjskih suradnika) te definiranje vremenskog okvira provedbe aktivnosti po fazama. Isto tako, navodi da se većina poslovnih prostora nalazi u zgradama kojima upravlja društvo za upravljanje i održavanje nekretnina te će se Plan izraditi u suradnji s navedenim društvom, nadležnim upravnim odjelima i vanjskim stručnim suradnicima, a po njegovom donošenju osigurat će se praćenje provedbe planiranih aktivnosti te periodično izvještavanje o realizaciji. Grad smatra da će provedbom preporuke doprinijeti potpunijem i ažurnijem evidentiranju imovine te smanjenju pravnih i financijskih rizika u budućem poslovanju.

U vezi s preporukom koja se odnosi na donošenje odluke o namjeni pojedinih poslovnih objekata, Grad obrazlaže da će nadležni upravni odjel pristupiti analizi postojećeg stanja i aktualnog načina korištenja svih objekata. Nadalje, navodi da će, na temelju provedene analize, Povjerenstvo koje će imenovati gradonačelnica izraditi prijedlog odluke o namjeni poslovnih prostora, u skladu s važećim propisima i strateškim ciljevima upravljanja imovinom, a sve prema Strategiji upravljanja imovinom Grada za razdoblje 2023. – 2029. te dati prijedlog na koji način razvrstati poslovne prostore prema namjeni: obvezna imovina u koju spadaju prostori koji se koriste za potrebe redovnog obavljanja djelatnosti Grada, poslovni prostori diskrecijske naravi (prostori za udruge, djelatnost socijalne skrbi, odgoja, obrazovanja i drugo) te prihodovna imovina u koju spadaju poslovni prostori pogodni za davanje u zakup, uzimajući u obzir lokaciju, stanje, tržišne uvjete i isplativost. Po donošenju odluke gradonačelnice, Grad navodi da će osigurati njezinu provedbu kroz daljnje postupke raspolaganja uz redovito praćenje i ažuriranje podataka o korištenju poslovnih prostora.

U vezi s nalozima koji se odnose na popis imovine i obveza te utvrđivanje stvarnog stanja poslovnih prostora, procjenu vrijednosti poslovnih prostora koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama te njihovo evidentiranje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Grad navodi da će svi nadležni upravni odjeli pristupiti izvršenju naloga. Nadalje, navodi da su u Registru imovine evidentirani svi poslovni prostori, ali pojedini nisu uvedeni u popis dugotrajne imovine te je potrebno izvršiti usporedbu između dvije evidencije. Isto tako, navodi da će se za poslovne prostore koji nisu evidentirani u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine izvršiti procjena vrijednosti, dodijeliti im inventarni broj i povezati s Registrom imovine.

U vezi s preporukom koja se odnosi na imenovanje radnog povjerenstva Grada za procjenu vrijednosti poslovnih prostora koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost, Grad navodi da je Povjerenstvo za utvrđivanje knjigovodstvene vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada imenovano u rujnu 2022. Nadalje, navodi da Povjerenstvo provodi postupke interne procjene nekretnina u skladu s Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koju je donijelo Ministarstvo financija Republike Hrvatske.

U vezi s preporukom koja se odnosi na dostavljanje podataka o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, Grad obrazlaže da su poslovi spajanja i prijenosa podataka u Središnji registar državne imovine opsežni i iziskuju informatičku i tehničku podršku te da ih Grad ne može sam odraditi. Nadalje, obrazlaže da je Grad zatražio ponudu za izradu i isporuku modula u Registru nekretnina kojim bi se ispunile sve zakonske obveze dostave traženih podataka i vođenje istih. Grad navodi da je za izvođenje navedenih poslova izdana narudžbenica te da je Grad odradio tehničke preduvjete za implementaciju podataka u Središnji registar državne imovine, a odabrani izvoditelj je u fazi testiranja i pripremanja sustava.

U vezi s preporukom koja se odnosi na donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva, Grad obrazlaže da će donijeti Plan upravljanja imovinom na godišnjoj razini koji će sadržavati i godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Navodi da će godišnji plan sadržavati analizu postojećeg stanja poslovnih prostora, utvrđene ciljeve upravljanja, planirane aktivnosti (provođenje javnih natječaja za zakup, rješavanje imovinskopravnih odnosa, uređenje i privođenje neiskorištenih poslovnih prostora namjeni i drugo), procjenu potrebnih financijskih sredstava i rokove provedbe aktivnosti. Isto tako, navodi da će godišnji plan donositi u okviru planskih dokumenata te da će provedba plana biti predmet praćenja i izvještavanja nadležnih tijela.

U vezi s nalogom koji se odnosi na donošenje odluke o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro od strane gradonačelnice na temelju prijedloga upravnog odjela nadležnog za udruge te objavljivanja odluke na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave u skladu s Pravilnikom o dodjeli nekretnina/prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, Grad navodi da će gradonačelnica, na temelju prijedloga upravnog odjela nadležnog za udruge, donijeti odluku o ponovnoj dodjeli nekretnina/prostora koja će se objaviti na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči gradske uprave.

U vezi s nalogom o provođenju ispravka vrijednosti potraživanja za kašnjenja u naplati svih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Grad obrazlaže da provodi ispravak vrijednosti uzimajući u obzir kašnjenja u naplati odnosno pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom osim za zakup poslovnih prostora. Nadalje, navodi da s obzirom na to da je Grad upisan u registar obveznika PDV-a koji je sadržan u ukupnim potraživanjima te kako za ispravak vrijednosti PDV-a nisu planirana sredstva u proračunu i nije donesena Odluka o ispravku vrijednosti potraživanja, nije proveden ispravak vrijednosti potraživanja za zakup poslovnih prostora. Nadalje, obrazlaže da će prilikom provođenja sljedećeg ispravka vrijednosti na 31. prosinca planirati u proračunu sredstva za ispravak PDV-a te će provesti ispravak vrijednosti potraživanja za zakup poslovnih prostora.

U vezi s preporukom da se internim aktima Grada urede poslovi iz nadležnosti Upravnog odjela za društvene djelatnosti te Upravnog odjela za protokol, informiranje, manifestacije i projekte u dijelu koji se odnosi na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, Grad obrazlaže da će pristupiti izmjeni internih akata radi jasnog definiranja nadležnosti, odgovornosti i postupanja pojedinih upravnih odjela u području upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.