REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Slavonski Brod

KLASA: 041-01/25-10/4
URBROJ: 613-14-26-8
Slavonski Brod, 14. siječnja 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Požegi

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 10

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU POŽEGI 13
Davanje poslovnih prostora u zakup 21
Stjecanje poslovnih prostora 37

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 38

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 41

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU POŽEGI 43

OČITOVANJE GRADA POŽEGE 45

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

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 Požegi.

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 9. travnja 2025. do 14. siječnja 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Nefinancijska dugotrajna imovina	19.304.770,63	20,2	19.266.077,82	19,7	99,8
2.	Građevinski objekti	70.820.903,63	74,2	71.167.354,86	72,7	100,5
2.1.	Stambeni objekti	1.092.413,51	1,2	1.158.603,31	1,2	106,1
2.2.	Poslovni objekti	30.679.634,90	32,1	33.367.016,21	34,1	108,8
2.3.	Prometni objekti	34.592.740,17	36,2	32.087.221,49	32,8	92,8
2.4.	Ostali građevinski objekti	4.456.115,05	4,7	4.554.513,85	4,6	102,2
3.	Druga imovina	5.331.689,49	5,6	7.421.257,63	7,6	139,2
	Ukupno	**95.457.363,75**	**100,0**	**97.854.690,31**	**100,0**	**102,5**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 70.820.903,63 eura ili 74,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 71.167.354,86 eura ili 72,7 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela, ulaganja u računalne programe te na dugotrajnu imovinu u pripremi (izgradnja dječjeg vrtića, tribine na nogometnom stadionu, rekonstrukcija Trga Svetog Trojstva i drugo). Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne i prometne objekte, i to za 2023. na prometne objekte u iznosu od 34.592.740,17 eura, što čini 48,8 % vrijednosti građevinskih objekata za 2023. te poslovne objekte u iznosu od 30.679.634,90 eura, što čini 43,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. U 2024. na poslovne objekte u iznosu od 33.367.016,21 euro, što čini 46,9 % vrijednosti građevinskih objekata za 2024. te prometne objekte u iznosu od 32.087.221,49 eura, što čini 45,1 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine, koje su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za poslovne objekte ustrojeno je sedam analitičkih knjigovodstvenih evidencija koje se odnose na uredske objekte, zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (fakultete, škole i vrtiće), zgrade kulturnih institucija (kazalište, muzeji i drugo), odmarališta, sportske dvorane i rekreacijske centre, garaže i garažna mjesta te na ostale poslovne građevinske objekte (poslovni prostori). U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji, datumu aktiviranja te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti. Poslovni prostori upisani su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada, osim za jedan poslovni prostor površine 100,67 m^2, za koji se vodi postupak upisa vlasništva Republike Hrvatske te će, prema obrazloženju Grada, po okončanju postupka upisa poslovni prostor biti isknjižen iz poslovnih knjiga Grada.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	3	4
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	1	1
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	993.460,70	975.721,46
II	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	80	80
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	10.363.376,65	10.222.169,18
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**81**	**81**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**11.356.837,35**	**11.197.890,64**

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

Uredski poslovni prostor koji Grad koristi za svoje potrebe odnosi se na poslovnu zgradu na Trgu Svetog Trojstva 1 ukupne površine 985,16 m^2, koja je evidentirana prema propisanom Računskom planu u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, u okviru osnovnog računa – uredski objekti.

Ostali poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad razvrstani su i evidentirani u dvije analitičke knjigovodstvene evidencije, u okviru osnovnog računa – ostali poslovni građevinski objekti evidentirane su u većini slučajeva poslovne prostorije te u okviru osnovnog računa – tvorničke hale, skladišta, silosi, garaže i slično evidentirane su garaže i garažna mjesta.

Koncem 2024. Grad je raspolagao s 80 ostalih poslovnih prostora. Odnose se na 47 poslovnih prostora te 33 garaže i garažna mjesta ukupne vrijednosti od 10.222.169,18 eura, od čega su poslovni prostori iskazani u vrijednosti od 10.179.250,17 eura (nabavna vrijednost u iznosu od 12.590.877,30 eura i ispravak vrijednosti u iznosu od 2.411.627,13 eura) te garaže i garažna mjesta u vrijednosti od 42.919,01 euro (nabavna vrijednost u iznosu od 62.258,96 eura i ispravak vrijednosti u iznosu od 19.339,95 eura).

Od ukupno 47 poslovnih prostora evidentiranih u okviru ostalih poslovnih građevinskih objekata koncem 2024. evidentirani su i objekti znanstvenih i obrazovnih institucija (zgrada Fakulteta turizma i ruralnog razvoja u vrijednosti od 1.807.606,12 eura i Glazbena škola u vrijednosti od 2.829.547,52 eura), jedan stan površine 42,55 m^2 u vrijednosti od 19.859,28 eura te drugi objekti (Thalerov ljekoviti hram u vrijednosti od 18.413,36 eura, Depo čuvaonice Dolac u vrijednosti od 652,59 eura i drugo), što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Računski plan je sistematizirani pregled brojčanih oznaka i naziva pojedinih računa po kojima su obveznici proračunskog računovodstva obvezni knjigovodstveno iskazivati imovinu, obveze i vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke.

Računi Računskog plana su razvrstani na: razrede, skupine, podskupine, odjeljke i osnovne račune. Osnovni računi iz Računskog plana mogu se raščlanjivati, prema potrebama, na analitičke i podanalitičke račune. Raščlanjivanje osnovnih računa u Računskom planu obavlja se po dekadnom sustavu.

U skladu s odredbama navedenoga Pravilnika poslovni objekti evidentiraju se na osnovnim računima: uredski objekti; bolnice, ostali zdravstveni objekti, laboratoriji, umirovljenički domovi i centri za socijalnu skrb; zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (fakulteti, škole, vrtići i slično); zgrade kulturnih institucija (kazališta, muzeji, galerije, domovi kulture, knjižnice i slično); restorani, odmarališta i ostali ugostiteljski objekti; sportske dvorane i rekreacijski objekti; tvorničke hale, skladišta, silosi, garaže i slično i ostali poslovni građevinski objekti.

Državni ured za reviziju nalaže poslovne objekte evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad je obavio popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. te sa stanjem na 31. prosinca 2024. Prema Izvješću o obavljanom popisu nefinancijske imovine na 31. prosinca 2023. odnosno 31. prosinca 2024., u dijelu koji se odnosi na poslovne prostore i garaže, knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.

Revizijom je utvrđeno da su Popisom imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2024. obuhvaćena i dva poslovna prostora u Sokolovoj ulici 5 i 7, koja su srušena u 2024. u skladu s Rješenjem Ministarstva kulture i medija iz prosinca 2023. Navedenim Rješenjem dano je odobrenje za izvođenje radova na uklanjanju stambenih i javnih građevina na adresama Sokolova ulica 1, 3, 5 i 7 i Ulice Matice hrvatske 9. Poslovni prostori koji su srušeni u 2024. isknjiženi su iz poslovnih knjiga Grada u travnju 2025.

Odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem. Odredbom članka 221. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24), koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., provođenje popisa imovine i obveza propisano je na isti način.

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

Obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine propisana je odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18) te Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24). Prema odredbama navedenog Zakona, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka, a podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

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

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

Grad ima ustrojenu internu evidenciju poslovnih prostora s podacima o adresi poslovnog prostora, površini, zakupniku, osnovi za korištenje poslovnog prostora, razdoblju zaključenja ugovora te iznosu zakupnine. Odlukom gradonačelnika u veljači 2023. imenovana je odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovne. U veljači 2025. Grad je s jednim informatičkim društvom zaključio ugovor o nabavi i implementaciji sustava poslovnih informacija koji, između ostalog, uključuje i uspostavu Registra nekretnina. U sladu s ugovorenim uvjetima, u rujnu 2025. uspostavljen je Registar nekretnina te je Grad počeo unositi podataka o nekretninama. Nakon što se unesu svi podaci, predviđeno je da se podaci iz Registra nekretnina prenesu u Središnji državni registar nekretnina. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2025.) 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. Također, Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predviđeno je donošenje Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a do donošenja navedene Strategije primjenjivat će se Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

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

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

Odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (Narodne novine 123/17 i 151/22) uređen je sustav strateškog planiranja Republike Hrvatske i upravljanje javnim politikama odnosno priprema, izrada, provedba, izvješćivanje, praćenje provedbe i učinaka te vrednovanje akata strateškog planiranja za oblikovanje i provedbu javnih politika koje sukladno svojim nadležnostima izrađuju, donose i provode javna tijela u koja se ubrajaju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Akti strateškog planiranja su Nacionalna razvojna strategija, višesektorske i sektorske strategije, nacionalni planovi, planovi razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, program Vlade Republike Hrvatske, program konvergencije, nacionalni program reformi, provedbeni programi tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te akcijski planovi za provedbu nacionalnih planova.

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

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

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

Gradsko vijeće je u lipnju 2020. donijelo Odluku o usvajanju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2020. do 2024. Strateški cilj, utvrđen navedenom Strategijom, je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada koji se ostvaruje kroz deset specifičnih ciljeva. Specifični ciljevi su: rješavanje imovinskopravnih odnosa za nesređene statuse nekretnina, rast investicija u nekretnine u vlasništvu Grada koje su perspektivne, harmonizacija povezanih propisa – prijedlog novih propisa povezanih sa Strategijom, implementacija Registra nekretnina u prostornom digitalnom obliku, kontinuirana nadogradnja i nadopuna Registra nekretnina novim podacima, uspostava redovitog praćenja sustava upravljanja nekretninama (redovito izvješćivanje), jačanje kadrovskih i tehničkih kapaciteta, formiranje poduzetničke zone Industrijska ulica sjever, stvaranje fizičkih preduvjeta za uspješnije upravljanje i raspolaganje nekretninama te ozakonjenje svih zgrada i drugih građevina u vlasništvu Grada. U svrhu provođenja navedene Strategije, Grad je donosio godišnje planove upravljanja nekretninama kojima su određeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere. U skladu s navedenom Strategijom, Grad je donio Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. odnosno za 2024.

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

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

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

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

Gradsko vijeće donijelo je u travnju 2014. Odluku o zakupu poslovnog prostora, a izmjene i dopune navedene Odluke donesene su u ožujku 2016. i travnju 2020. Nadalje, u travnju 2014. donijelo je Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada te u lipnju 2020. izmjene navedene Odluke. Odluku o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada donijelo je u ožujku 2016. te izmjene i dopune navedene Odluke u srpnju 2017. i srpnju 2020. Također, u ožujku 2020. donijelo je Odluku o zakupu poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja i u svibnju 2019. Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru te izmjene navedenog Pravilnika u rujnu 2024. Navedeni interni akti usklađeni su s propisima koji uređuju raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Osim navedenog, Gradsko vijeće donijelo je 2002. Odluku o uvjetima, načinu i postupku prodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, kojom je, između ostalog, utvrđeno da Poglavarstvo utvrđuje početnu prodajnu cijenu poslovnog prostora koji se prodaje, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), kojim je propisano da procjenu vrijednosti nekretnine provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja. Nadalje, s obzirom na to da je navedena Odluka donesena u 2002., odredbe Odluke nisu u cijelosti usklađene s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o uvjetima, načinu i postupku prodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i drugim propisima koji uređuju prodaju poslovnih prostora.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU POŽEGI

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 Požeško-slavonske županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u treću četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Požeško-slavonske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća 31 naselje s ukupno 22.364 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg Svetog Trojstva 1, Požega.

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

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeni su: Ured gradonačelnika, Služba za javnu nabavu, Služba za unutarnju reviziju i pet upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 87 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove te Upravnog odjela za financije i proračun.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Grada. Također, odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u Proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. Ako je iznos veći od 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje, tada odlučuje Gradsko vijeće.

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično) 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV).

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 17.530.531,10 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 18.387.079,24 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 856.548,14 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 20.750.823,13 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 22.711.420,94 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 1.960.597,81 euro. Manjak prihoda i primitaka u 2023. pokriven je prenesenim viškom prihoda i primitaka iz 2022. u iznosu od 3.230.394,42 eura, a u 2024. prenesenim viškom prihoda i primitaka iz 2023. u iznosu od 2.191.359,15 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	10.500,00	11.802,62	112,4	60,1	15.000,00	10.565,39	70,4	65,6
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	20.300,00	7.832,20	38,6	39,9	8.600,00	5.535,70	64,4	34,4
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Prihodi od jamčevina	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno prihodi	**30.800,00**	**19.634,82**	**63,7**	**100,0**	**23.600,00**	**16.101,09**	**68,2**	**100,0**
	Rashodi								
8.	Rashodi za energiju	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	36.550,00	32.422,39	88,7	81,9	35.000,00	29.188,57	83,4	95,0
11.	Rashodi za komunalne usluge	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Drugi rashodi	7.963,00	2.808,74	35,3	7,1	3.000,00	808,85	27,0	2,6
15.	Rashodi za dodatna ulaganja u poslovne prostore	6.636,00	4.365,14	65,8	11,0	-	-	-	-
16.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	-	-	-	-	2.000,00	723,54	36,2	2,4
	Ukupno rashodi	**51.149,00**	**39.596,27**	**77,4**	**100,0**	**40.000,00**	**30.720,96**	**76,8**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	-20.349,00	-19.961,45	-	-	-16.400,00	-14.619,87	**-**	**-**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 19.634,82 eura. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 11.802,62 eura i na prihode od refundacija režijskih troškova korisnika poslovnih prostora u iznosu od 7.832,20 eura. Prihodi u 2024. u iznosu od 16.101,09 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 10.565,39 eura te na prihode od refundacija režijskih troškova korisnika poslovnog prostora u iznosu od 5.535,70 eura.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora koncem 2024. odnose se na prihode od zakupa četiri poslovna prostora ukupne površine 82,43 m^2 te na zakup 26 garaža i garažnih mjesta ukupne površine 365,00 m^2. Prihodi od refundacije režijskih troškova korisnika poslovnih prostora ostvareni su na temelju ugovora o korištenju poslovnih prostora zaključenih s udrugama koje koriste poslovne prostore na adresama Vukovarska ulica 4, Stjepana Radića 3 i Matije Gupca 6.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 70.317,23 eura odnose se na rashode za tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 61.610,96 eura, za druge rashode (materijal i rezervni dijelovi za tekuće i investicijsko održavanje) u iznosu od 3.617,59 eura, za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu od 4.365,14 eura (sanacija poslovnoga prostora na adresi Stjepana Radića 3) te za nabavu opreme u poslovnim prostorima u iznosu od 723,54 eura.

Grad je u 2023. i 2024. ostvario manjak od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu od 34.581,32 eura zato što se ostvareni rashodi najvećim dijelom odnose na rashode održavanja poslovnih prostora koje koriste udruge bez obračunavanja zakupnine, a nalaze se u zgradi koja je u lošem stanju te su bila nužna dodatna ulaganja i sanacija zgrade od strane Grada kao zakupodavca odnosno vlasnika poslovnih prostora.

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m^2	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m^2
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	1	985,16	1	985,16
2.	Poslovni prostori dani u zakup	101	37.383,38	103	37.212,95
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	30	27.035,67	30	27.035,67
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	6	8.201,84	5	7.992,41
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	39	1.753,44	39	1.753,44
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	2	50,43	2	50,43
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	24	342,00	27	381,00
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	20	706,52	18	876,95
3.1.	Prazni poslovni prostori	11	291,91	8	252,91
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	9	414,61	10	624,04
	Ukupno (1. + 2. + 3.)	122	**39.075,06**	**122**	**39.075,06**

Prema podjeli poslovnih prostora u odnosu na način na koji je Grad upravljao i raspolagao poslovnim prostorima koncem 2024., od ukupno 122 poslovna prostora, 26 se odnosi na poslovne zgrade, 63 na poslovne prostore te 33 na garaže i garažna mjesta.

Poslovni prostor koji Grad koristi za svoje potrebe odnosi se na jednu poslovnu zgradu na Trgu Svetog Trojstva 1 ukupne površine 985,16 m^2.

Koncem 2024. Grad je dao u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima 30 poslovnih prostora, od čega su 24 poslovne zgrade ukupne površine 25.819,90 m^2 i šest poslovnih prostora ukupne površine 1.215,77 m^2. Od 24 poslovne zgrade, 15 poslovnih zgrada ukupne površine 12 563,52 m^2 koriste ustanove u vlasništvu Grada (Gradska knjižnica i čitaonica, Gradski muzej (dvije poslovne zgrade), Gradsko kazalište te Požeški športski savez koji upravlja s jedanaest sportskih objekta), osam poslovnih zgrada koriste obrazovne institucije ukupne površine 11 975,28 m^2 (pet poslovnih zgrada koriste osnovne škole, dvije dječji vrtići i jednu glazbena škola), a jedna poslovna zgrada odnosi se na zgradu Poduzetničkog inkubatora ukupne površine 1 281,10 m^2.

Grad je s ustanovama u vlasništvu Grada zaključivao ugovore o najmu odnosno ugovore o korištenju poslovnih objekata, a s obrazovnim institucijama ugovore o zakupu odnosno sporazume o davanju na korištenje i upravljanje nekretninama. Ugovori i sporazumi zaključeni su u razdoblju od 2004. do 2024. na neodređeno vrijeme i bez naknade.

Od šest poslovnih prostora danih u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima, dva poslovna prostora ukupne površine 885,93 m^2 koristi Požeško-slavonska županija, jedan poslovni prostor u Gradu Baški površine 227,00 m^2 koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada, jedan poslovni prostor površine 59,62 m^2 koristi Turistička zajednica Grada Požege te dva poslovna prostora ukupne površine 43,22 m^2 koristi Gradski muzej Požega. Požeško-slavonska županija koristi poslovne prostore koji se nalaze u dvije zgrade, u Županijskoj ulici 11 ukupne površine od 743,18 m^2 i u Ulici Matije Gupca 6 ukupne površine od 142,75 m^2 u skladu s Odlukom o zakupu poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja, koju je donijelo Gradsko vijeće u ožujku 2020. Poslovni prostori dani su u zakup na neodređeno vrijeme bez obračunavanja zakupnine, o čemu je u ožujku 2020. zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora. Ugovoreno je, između ostalog, da Požeško-slavonska županija plaća režijske troškove koji se odnose na komunalne naknade, troškove grijanja, električne energije, vode i druge režijske troškove te redovito održava poslovne prostore i otklanja sve štete i kvarove nastale njezinom krivnjom. Također, za preostala četiri poslovna prostora Grad je zaključio ugovore o zakupu poslovnih prostora na neodređeno vrijeme i bez obračunavanja zakupnine.

Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i drugo odnose se na zakup jedne poslovne zgrade i pet poslovnih prostora koncem 2023. odnosno četiri koncem 2024., s obzirom na to da se Ministarstvo pravosuđa i uprave u 2024. iselilo iz poslovnog prostora površine 209,43 m^2 jer više nije bio uvjetan za korištenje. Koncem 2024. tri poslovna prostora ukupne površine 318,41 m^2 koriste tijela državne uprave (Ministarstvo kulture, Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture i Državni zavod za statistiku), jedan poslovni prostor površine 16,00 m^2 koristi Veleučilište u Požegi te jednu poslovnu zgradu površine 7 658,00 m^2 koristi Fakultet turizma i ruralnog razvoja. Grad je s tijelima državne uprave i navedenim Fakultetom zaključio ugovore o zakupu, bez provođenja javnog natječaja, u razdoblju od 2020. do 2023. na neodređeno vrijeme bez obračunavanja zakupnine, osim za poslovni prostor dan u zakup Veleučilištu u Požegi, za koji je zaključen ugovor o zakupu na razdoblje od pet godina te je ugovorena mjesečna zakupnina (s obzirom na to da je poslovni prostor uzet u zakup za obavljanje trgovačke djelatnosti).

Poslovni prostori dani u zakup udrugama koriste se na temelju ugovora o korištenju poslovnih prostora nakon provedenih javnih natječaja u razdoblju od 2017. do 2022. Ugovori su zaključeni na određeno vrijeme u trajanju od pet godina bez obračunavanja zakupnine i uz obvezu plaćanja režijskih troškova vezanih za korištenje poslovnog prostora (električna energija, plin, voda komunalna naknada i drugo) te troškova održavanja prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitni popravci instalacija i drugo).

Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama koriste dvije političke stranke na temelju ugovora o zakupu koji su zaključeni 2020. odnosno 2022. za dva poslovna prostora ukupne površine 50,43 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama) odnose se na jedan poslovni prostor površine 16,00 m^2 dan u zakup jednom obrtniku te na 23 garaže i garažna mjesta ukupne površine 326,00 m^2 koncem 2023. odnosno 26 garaža i garažnih mjesta ukupne površine 365,00 m^2 koncem 2024. danih u zakup fizičkim osobama. Poslovni prostor te garaže i garažna mjesta dani su u zakup na temelju provedenih javnih natječaja te su zaključeni ugovori o zakupu na razdoblje od pet godina uz ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Koncem 2024. Grad je imao 18 poslovnih prostora izvan uporabe, od čega se jedanaest odnosi na poslovne prostore, a sedam na garaže i garažna mjesta.

Prema obrazloženju Grada, od jedanaest praznih poslovnih prostora tri prazna poslovna prostora (dva u zgradi u Županijskoj ulici 11 ukupne površine 128,36 m^2 i jedan na Trgu Svetog Trojstva 1 površine 35,31 m^2) uređena su i Grad ih planira koristiti za svoje potrebe kao uredske prostore za smještaj svojih zaposlenika s obzirom na to da u poslovnoj zgradi na Trgu Svetog Trojstva 1 nedostaje uredskih prostora. Preostalih osam poslovnih prostora neuvjetni su za korištenje s obzirom na to da je u poslovnim prostorima na adresama Antuna Kanižlića 1 i 3 potrebno sanirati vlagu i ugraditi sanitarne čvorove, a poslovni prostori na adresi Matije Gupca 6 nalaze se u zgradi vrlo lošeg krovišta i same konstrukcije. Za navedene poslovne prostore potrebna su značajna financijska sredstva te Grad čeka mogućnost financiranja iz sredstava EU fondova. Nadalje, prema obrazloženju Grada, od sedam garaža i garažnih mjesta izvan uporabe, dvije garaže neuvjetne su za korištenje i potrebno ih je sanirati kada se osiguraju financijska sredstva, a pet praznih garažnih mjesta davano je u zakup putem javnih natječaja u 2023. i 2024., ali nije bilo interesa.

Za neuvjetne poslovne prostore i garaže Grad nije donio plan tekućeg i investicijskog održavanja s procjenom potrebnih financijskih sredstava kako bi se poslovni prostori i garaže stavili u funkciju.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti plan tekućeg i investicijskog održavanja neuvjetnih poslovnih prostora i garaža s procjenom potrebnih financijskih sredstava u svrhu stavljanja poslovnih prostora i garaža u funkciju.

U skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2020. do 2024., u studenome 2022. odnosno 2023. gradonačelnik je donio Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. odnosno 2024. Navedeni godišnji planovi odnosili su se na stanove, poslovne prostore, sportske objekte, nekretnine u kojima se nalaze vrtići i druge ustanove u vlasništvu Grada, neizgrađeno građevinsko zemljište te komunalnu infrastrukturu.

Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023., u dijelu koji se odnosi na poslovne prostore, planirano je jedan poslovni prostor veličine 35,31 m^2 dati u zakup, putem javnog natječaja, udrugama na korištenje bez naknade. Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2024. planirano je putem javnog natječaja dati udrugama devet poslovnih prostora na korištenje bez naknade i dvije garaže u zakup uz plaćanje zakupnine. Grad nije donosio izmjene i dopune navedenih godišnjih planova.

U ožujku 2024. odnosno u ožujku 2025. odgovorna osoba Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove sastavila je Izvještaj o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada za 2023. odnosno 2024.

U navedenim izvještajima, između ostalog, navedeno je da je Grad na javnom natječaju u 2023. ponudio u zakup 17 garaža i garažnih mjesta te zaključio devet ugovora o zakupu, a u 2024. ponudio je osam garaža i garažnih mjesta te zaključio tri ugovora o zakupu garaža odnosno garažnih mjesta, ali nisu navedeni razlozi odstupanja od Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. odnosno za 2024.

Izvještaji su izrađeni za interne potrebe Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove te nisu dostavljeni gradonačelniku ni Gradskom vijeću, što nije u skladu sa specifičnim ciljevima definiranim u Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2020. do 2024.

Jedan od specifičnih ciljeva za uspješno provođenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2020. do 2024. jest uspostava redovitog praćenja sustava upravljanja nekretninama (redovito izvješćivanje) za koje su utvrđene mjere koje se, između ostalog, odnose na određivanje obveznih izvjestitelja i nadležnih tijela kojima se podnose izvješća (gradonačelnik, Gradsko vijeće) te definiranje razdoblja pripreme i podnošenja izvješća o izvršavanju i uspješnosti realizacije godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Državni ured za reviziju nalaže, u skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2020. do 2024., redovito izvještavati gradonačelnika i Gradsko vijeće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada. Također, preporučuje u izvještajima o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada navesti obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti utvrđenih u godišnjem planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup odnosno na korištenje te stjecao poslovne prostore na temelju ugovora o kupoprodaji i ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 11.802,62 eura i u 2024. u iznosu od 10.565,39 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora te garaža i garažnih mjesta zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 18 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je osam ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 378,79 eura, a u 2024. iznosi 200,43 eura.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	9	129,00	166,47	3	39,00	62,40
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	9	552,39	212,32	5	178,49	138,03
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	1	16,00	212,32	1	16,00	138,03
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	8	536,39	0,00	4	162,49	0,00
	Ukupno (1. + 2.)	**18**	**681,39**	**378,79**	**8**	**217,49**	**200,43**

Od ukupno 18 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 681,39 m², devet ugovora ili 50,0 % zaključeno je putem provedenog javnog natječaja, a devet ugovora ili 50,0 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno osam ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 217,49 m², tri ugovora ili 37,5 % zaključeno je putem provedenog javnog natječaja, a pet ugovora ili 62,5 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada te izmjenama navedene Odluke, kojima je, između ostalog, utvrđeno da se osnovna zakupnina za poslovni prostor određuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja u skladu s odredbama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru te izmjenama navedenog Pravilnika.

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

Tablica broj 7

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

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora		
		Zone		
		I.	II.	III.
	1	2	3	4
Grad Požega				
1.	Financijska djelatnost i djelatnost osiguranja, djelatnost kockanja i klađenja	15,00	12,00	11,00
2.	Restorani i ostali objekti za pripremu i usluživanje hrane, priprema i usluživanje pića, telekomunikacije, opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija	9,00	6,00	5,00
3.	Trgovačka djelatnost	9,00	6,00	5,00
4.	Računalno programiranje i savjetovanje, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, prijevozi i skladištenje, putničke agencije i drugo	8,00	5,00	5,00
5.	Javna uprava i obrana i obvezno socijalno osiguranje, djelatnost zdravstvene zaštite, prerađivačka industrija, proizvodnja, tiskanje, popravak i instaliranje industrijskih strojeva i opreme, popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama	7,00	4,00	4,00
6.	Djelatnost poslovnih organizacija, organizacija poslodavaca i strukovnih članskih organizacija, izvanteritorijalne organizacije i tijela, knjižnice, arhivi, djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata, djelatnost socijalne skrbi, emitiranje radio i TV programa, djelatnost muzeja i ostale kulturne djelatnosti, zabavne djelatnosti, djelatnost sportskih klubova i ostale djelatnosti	3,00	3,00	2,00
7.	Garaže	2,00	1,60	1,60
Grad Baška				
1.	Hoteli i sličan smještaj	25,00		
2.	Odmarališta i slični objekti za kraći odmor i ostali smještaj, djelatnost usluživanja hrane i pića te djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane te djelatnost pripreme i usluživanja pića	15,00		
3.	Izdavanje soba s doručkom	8,00		

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje financijske djelatnosti i djelatnost osiguranja, djelatnost kockanja i klađenja, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za zakup garaža.

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru te izmjenama navedenog Pravilnika utvrđeno je, između ostalog, da se zakupnina za poslovni prostor određuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Zakupnina se ne obračunava za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti, mjesni odbori, ustanove kojima je Grad osnivač ili suosnivač, tijela državne uprave (ministarstva, središnji državni uredi, državne upravne organizacije i uredi državne uprave u županijama) za potrebe svojih dislociranih područnih jedinica ili ureda u Gradu, sudovi i pravosudna tijela, ustanove i udruge te ostale pravne osobe i tijela s javnim ovlastima čija djelatnost predstavlja javnu potrebu od interesa za Grad na području odgoja i obrazovanja, kulture, tehničke kulture, sporta, turizma i ekologije, zdravstva i socijalne skrbi, civilnog društva i manjinskih prava ili se u cijelosti odnosno u većem dijelu financiraju iz proračuna Grada. Poslovni prostori u Gradu razvrstani su u tri zone (za svaku zonu utvrđen je popis ulica koje pripadaju zoni). Prva zona obuhvaća uži centar Grada, druga obuhvaća šire područje Grada, a treća zona obuhvaća sva prigradska naselja te su prostori razvrstani u sedam grupa djelatnosti za područje Grada i tri grupe djelatnosti za područje Grada Baške. Zakupnina se utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m^2 određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, s time da se za poslovni prostor korisne površine do 100,00 m^2 zakupnina obračunava u punom iznosu, za poslovni prostor korisne površine jednake ili veće od 100,00 m^2, a manje od 200,00 m^2, zakupnina za prvih 100,00 m^2 obračunava se u punom iznosu, a za razliku korisne površine zakupnina se umanjuje za 25,0 % te za poslovni prostor korisne površine jednake ili veće od 200,00 m^2 zakupnina se za prvih 100,00 m^2 obračunava u punom iznosu, za drugih 100,00 m^2 zakupnina se umanjuje za 25,0 %, a za razliku korisne površine iznad 200,00 m^2 zakupnina se umanjuje za 50,0 %. Zakupnina za poslovnu zgradu u Gradu Baški utvrđuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m^2 i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Izmjenama navedenog Pravilnika iz rujna 2024. početne mjesečne zakupnine po m^2 iskazane su u eurima i povećane u rasponu od 13,0 % do 50,7 % ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se nalaze poslovni prostori. Najveći porast od 50,7 % odnosi se na početnu mjesečnu zakupnine po m^2 za zakup garaže.

Grad je u 2023. i 2024. objavio dva natječaja za zakup poslovnih prostora odnosno garaža i garažnih mjesta, a na temelju provedenih natječaja zaključeno je 12 ugovora o zakupu garaže odnosno garažnog mjesta na određeno vrijeme.

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.	5. listopada 2023.	17	223,00	296,59	9	129,00	171,57	208,09	1,61	121,29
2.	17. listopada 2024.	8	94,00	188,00	3	39,00	78,00	78,00	2,00	100,00
	Ukupno	**25**	**317,00**	**484,59**	**12**	**168,00**	**249,57**	**286,09**	**3,61**	**221,29**

Grad je u 2023. i 2024. proveo dva javna natječaja za davanje u zakup 25 garaža i garažnih mjesta ukupne površine 317,00 m^2 i uz ukupnu početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 484,59 eura. Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za 12 garaža i garažnih mjesta ukupne površine 168,00 m² uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 286,09 eura.

Uvjeti i postupak provođenja javnih natječaja određeni su Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora iz travnja 2014. te izmjenama navedene Odluke iz lipnja 2020. Navedenom Odlukom propisano je, između ostalog, da javni natječaj provodi Povjerenstvo za zakup poslovnog prostora, koje se sastoji od predsjednika i četiri člana. Nadalje, poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja, u pravilu, provođenjem usmenog javnog nadmetanja (licitacijom), iznimno za poslovne prostore koji se nalaze od II. zone i nadalje utvrđenim zonama u skladu s Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, javni natječaj se može provesti i prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, u slučaju kada na tri provedena javna natječaja putem licitacije ne pristigne niti jedna pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji. Javni natječaj se objavljuje u tjednom tisku, na mrežnim stranicama Grada i ističe se na oglasnoj ploči Grada te se objavljuje najmanje 15 dana prije održavanja licitacije, odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda. Povjerenstvo za zakup poslovnog prostora provodi licitaciju na način da natjecatelji, koji su podnijeli pisanu prijavu u skladu s uvjetima propisanim na javnom natječaju, usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, s time da početna isklična ponuda mjesečne zakupnine po m^2 ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, a isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno. Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude u jednom ili više iskličnih krugova, navedeno Povjerenstvo proglašava najpovoljnijeg natjecatelja koji je ponudio najvišu zakupninu po m^2, kao budućeg zakupnika poslovnog prostora. Pri provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik koji u znak prihvaćanja potpisuju prisutni natjecatelji i članovi Povjerenstva za zakup poslovnog prostora te navedeno Povjerenstvo donosi prijedlog za davanje u zakup poslovnog prostora na temelju kojega gradonačelnik donosi odluku o davanju u zakup poslovnog prostora. Jamčevina koju su uplatili natjecatelji pri prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju čije ponude nisu prihvaćene, vraća se natjecateljima najkasnije u roku od osam dana od dana okončanja natječajnog postupka, a iz uplaćene jamčevine natjecatelja čija je ponuda prihvaćena namiruje se dospjela zakupnina. Na postupak provedbe javnog natječaja za zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe navedene Odluke koje se odnose na postupak licitacije. Postupak utvrđivanja najpovoljnije ponude prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama započinje javnim otvaranjem pisanih ponuda u nazočnosti ponuditelja, a najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda s najvišim ponuđenim iznosom zakupnine.

U skladu s odredbama navedene Odluke, gradonačelnik je u rujnu 2023. odnosno u listopadu 2024. donio Odluku o raspisivanju javnog natječaja i određivanju visine jamčevine za davanje u zakup garaža. Navedene Odluke sadržavale su podatke o adresi garaža koje se daju u zakup, površini garaže, početnoj cijeni mjesečne zakupnine (euro/m^2), ukupnoj početnoj mjesečnoj zakupnini s PDV-om te napomenu radi li se o garaži ili garažnom mjestu. Postupke javnih natječaja provelo je Povjerenstvo za zakup poslovnog prostora. Javni natječaji objavljeni su na mrežnim stranicama Grada, tjednom tisku (tjednik Požeško-slavonske županije) i na oglasnoj ploči Grada. U zakonskom roku pristigle su prijave za devet garaža u 2023. te tri prijave u 2024. za koje je navedeno Povjerenstvo utvrdilo da ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja te je provedena usmena licitacija i sastavljeni su zapisnici kojima su utvrđeni najpovoljniji natjecatelji.

U skladu sa zapisnicima s javnog nadmetanja i na prijedlog navedenog Povjerenstva iz listopada 2023. odnosno listopada 2024., gradonačelnik je donio Odluku o davanju u zakup garaža u vlasništvu Grada u listopadu 2023. odnosno studenome 2024. Jamčevinom, koju su uplatili natjecatelji pri prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju, podmirena je dospjela zakupnina.

Zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika određeni su Odlukom o zakupu poslovnog prostora iz kolovoza 2014. te izmjenama i dopunama iz lipnja 2016. i lipnja 2020. Navedenom Odlukom propisano je, između ostalog, da ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku. Nadalje, propisano je da ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži podatke o poslovnom prostoru, djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, iznos zakupnine i rokove plaćanja, vrijeme na koje je ugovor zaključen, ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, odredbe o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu i drugo.

U skladu s odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, Grad je sa zakupnicima u studenome 2023. odnosno u studenome 2024. zaključio i ovjerio kod javnog bilježnika ugovore o zakupu garaža odnosno garažnih mjesta na određeno vrijeme u trajanju od pet godina. Kao instrument osiguranja plaćanja zakupnici su dostavili dvije zadužnice u visini godišnje zakupnine bez datuma dospijeća. Navedenim ugovorima, između ostalog, utvrđeno je da se zakupnina plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu. Grad je početkom svakog mjeseca ispostavljao račune za zakupninu. Zakupnici su podmirili račune.

Davanje u zakup poslovnih prostora putem javnog natječaja u 2023. i 2024. provedeno je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o zakupu poslovnog prostora te Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru i njihovim izmjenama.

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

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

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, utvrđeni su kriteriji, mjerila i postupci koje nadležna tijela državne uprave, Vladini uredi i tijela te druge javne institucije, raspolažući sredstvima iz javnih izvora, primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Kriterije, mjerila i postupke iz navedene Uredbe na odgovarajući način primjenjuju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe kada iz javnih izvora financiraju programe i projekte udruga te doniraju, odnosno sponzoriraju udruge, ako posebnim propisom nije drugačije uređeno.

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

Prema odredbama članka 10. navedene Uredbe, temeljni dokument za raspisivanje i provedbu javnog natječaja donosi čelnik tijela državne uprave, odnosno nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave u obliku općeg akta iz kojeg su razvidne mjere iz programa, strategija i planova čije je provođenje u nadležnosti pojedinog tijela državne uprave, odnosno lokalne samouprave, važnost i potreba suradnje s udrugama u realizaciji tih mjera, ciljevi i očekivani rezultati koji se žele postići financiranjem programa i projekata te u skladu s tim vrste aktivnosti koja će se financirati, prihvatljive organizacije koje se mogu prijaviti, kriteriji za procjenu i ostali elementi postupka dodjele financijskih sredstava, kao i očekivani rezultati koji se žele postići financiranjem programa ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge u određenom području. Prema odredbama članka 23. navedene Uredbe, javni natječaj s cjelokupnom natječajnom dokumentacijom objavljuje se na službenim mrežnim stranicama davatelja financijskih sredstava i mrežnim stranicama Ureda za udruge.

U skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u lipnju 2017. donio Odluku o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, kojom su utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro, bez obračunavanja zakupnine. Navedenom Odlukom propisano je, između ostalog, da se poslovni prostori dodjeljuju na korištenje udrugama javnim natječajem u skladu s mogućnostima Grada te da se daju na korištenje u viđenom stanju, na određeni rok – ne dulji od pet godina. O raspisivanju javnog natječaja odlučuje gradonačelnik odlukom, na prijedlog Povjerenstva za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama. Postupak javnog natječaja provodi navedeno Povjerenstvo koje imenuje gradonačelnik. Pristigle prijave na javni natječaj se boduju u skladu s kriterijima i mjerilima utvrđenim u navedenoj Odluci. Nakon izvršenog bodovanja prijava i utvrđivanja prijedloga liste prvenstva za dodjelu pojedinog poslovnog prostora, Povjerenstvo na mrežnim stranicama i na oglasnoj ploči Grada javno objavljuje prijedlog liste prvenstva za dodjelu pojedinog poslovnog prostora s brojem bodova po pojedinom kriteriju te ukupan broj bodova. Konačnu listu prvenstva za dodjelu pojedinog poslovnog prostora, na prijedlog Povjerenstva, utvrđuje gradonačelnik i donosi odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje, koja mora biti obrazložena i javno objavljena na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada te zaključuje ugovor o dodjeli poslovnog prostora s udrugom.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije provodio javne natječaje za davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama, već je izravnim ugovaranjem sa sadašnjim korisnicima zaključivao ugovore o korištenju poslovnih prostora (opisano u nastavku Izvješća).

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu poslovnog prostora i Odlukom o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada. Navedenim odlukama propisano je, između ostalog, da Grad sadašnjem zakupniku odnosno korisniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, dostavlja pisanu ponudu za zaključivanje novoga ugovora o zakupu odnosno korištenju poslovnog prostora na određeno vrijeme, u trajanju do pet godina, bez provođenja javnog natječaja za dodjelu poslovnog prostora. Također, zakupnik odnosno korisnik može podnijeti zahtjev za ponovnu dodjelu poslovnog prostora u zakup odnosno na korištenje najkasnije 90 dana prije isteka ugovora.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora, sa sadašnjim zakupnicima zaključio dva ugovora o zakupu poslovnog prostora ukupne površine 32,00 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 265,45 eura u 2023. odnosno u iznosu od 172,54 eura u 2024.

U skladu s Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Grad je 60 dana prije isteka roka na koji su ugovori zaključeni, dostavio sadašnjim zakupnicima pisane ponude za zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora na daljnji rok od pet godina, bez provođenja javnog natječaja za dodjelu poslovnog prostora. Na temelju prihvaćenih ponuda i odluka gradonačelnika o produženju ugovora o zakupu poslovnog prostora, Grad je sa zakupnicima zaključio ugovore o zakupu poslovnog prostora. Prije zaključivanja ugovora zakupnici su dostavili Gradu potvrde da su podmirili obveze iz ugovora o zakupu. Visina zakupnine ugovorena je u skladu s Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru odnosno jedinična cijena zakupnine po m^2 utvrđena je prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Prethodni ugovori o zakupu poslovnih prostora sa sadašnjim zakupnicima zaključeni su nakon provedenih javnih natječaja u 2018. odnosno u 2019. Grad je početkom svakog mjeseca ispostavljao račune za zakupninu koje su zakupnici podmirili.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio 12 ugovora o korištenju poslovnih prostora ukupne površine 698,88 m^2 bez obračunavanja mjesečne zakupnine. Od ukupno zaključenih 12 ugovora, jedanaest ugovora o korištenju poslovnih prostora zaključeno je s udrugama u skladu s odredbama Zakona o udrugama, Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge te Odluke o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, a jedan ugovor (Gradski muzej) zaključen je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora. Ugovori su zaključeni na temelju odluka gradonačelnika, na određeno vrijeme na rok od pet godina i bez obračunavanja zakupnine u skladu s odredbama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

Ugovori o korištenju poslovnih prostora zaključeni su s udrugama koje provode aktivnosti od interesa za opće dobro Grada. U skladu s odredbama Odluke o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, Grad je 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen dostavio pisane ponude sadašnjim korisnicima u vezi s mogućnosti nastavka korištenja poslovnog prostora na daljnji rok od pet godina, bez provođenja javnog natječaja za dodjelu poslovnog prostora, uz uvjet da je korisnik dodijeljeni poslovni prostor koristio u skladu s ugovorenim uvjetima i uredno izvršavao ugovorne obveze te da i dalje ima potrebu za tim poslovnim prostorom. Nakon što je Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove dao pozitivno mišljenje Povjerenstvu za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama vezano za daljnje korištenje poslovnih prostora sadašnjih korisnika, gradonačelnik je na prijedlog navedenog Povjerenstva donio odluke o ponovnoj dodjeli poslovnih prostora na korištenje bez provođenja javnog natječaja. Prethodni ugovori o korištenju poslovnih prostora zaključeni su nakon provedenih javnih natječaja u 2018. odnosno u 2019.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

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

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

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

Grad je Odlukom o zakupu poslovnih prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe sadržaja ugovora (ukupno je propisano 20 odredbi).

Grad je u 2023. i 2024. ugovore o zakupu zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnih prostora. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Ugovori o zakupu sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina u m^2, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine s PDV-om, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec), rok na koji se ugovor zaključuje, plaćanje režijskih troškova (troškovi električne energije, vode i ostalih režijskih troškova vezanih za zakup poslovnoga prostora), obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te obvezu da o svom trošku izvrši popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom. Nadalje, sadrže obvezu da zakupnik rekonstrukciju i adaptaciju poslovnoga prostora može vršiti samo na temelju pisanog odobrenja Grada, da pristaje na izmjenu visine mjesečne zakupnine ako izmjena uslijedi u tijeku trajanja zakupa, da je dužan pri zaključivanju ugovora predati dvije zadužnice u visini godišnje zakupnine bez datuma dospijeća te druge odredbe vezane za zakup odnosno korištenje poslovnoga prostora.

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

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

Odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu, ako u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa, ako tijekom trajanja zakupa gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dan u zakup. Nadalje, Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora ako zakupnik bez suglasnosti Grada obavlja preinake poslovnog prostora, ako izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada, ako tijekom trajanja zakupa ne omogući Gradu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako zakupnik ne produži bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji te u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, zakupnik može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je zakup ugovoren uz otkazni rok od 30 dana koji se daje putem preporučene pošiljke ili putem javnog bilježnika.

U 2023. nije bilo raskida ugovora o zakupu poslovnih prostora od strane Grada niti od strane zakupnika. U 2024. jedan zakupnik raskinuo je ugovor o zakupu poslovnog prostora zato što poslovni prostor više nije bio uvjetan za korištenje.

– **Primopredaja poslovnih prostora**

Prema odredbama članaka 7., 8., 9. i 10. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom i u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno navedenim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

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

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđeno je da pri primopredaji poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Grad je u 2023. i 2024. sa zakupnicima garaža i garažnih mjesta pri primopredaji sastavljao zapisnike o primopredaji garaža i garažnih mjesta. U zapisnicima je naveden identifikacijski broj garaže odnosno garažnog mjesta, adresa na kojoj se nalazi garaža odnosno garažno mjesto, klasa i urudžbeni broj ugovora o zakupu te potpisi zakupnika i osobe koja je ispred Grada sudjelovala u primopredaji garaže odnosno garažnog mjesta.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 32.422,39 eura i u 2024. u iznosu od 29.188,57 eura.

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

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

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

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

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

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu poslovnih prostora. Prema Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje, soboslikarski i ličilački radovi, sitniji popravci na instalacijama i drugo). Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Također, zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije, kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona. Nadalje, zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Grada, koju daje gradonačelnik.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i drugo) te je dužan o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale krivnjom zakupnika. Također, utvrđeno je da rekonstrukciju i adaptaciju poslovnoga prostora može vršiti sam na temelju pisane suglasnosti zakupodavca. Nadalje, dužan je plaćati komunalnu naknadu, troškove grijanja, električne energije, vode i ostale režijske troškove vezane za zakup poslovnoga prostora davatelju usluge. Ugovorima o zakupu garaža odnosno garažnih mjesta utvrđeno je da zakupnik o svom trošku redovito održava garažu odnosno garažno mjesto.

U 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za rekonstrukcije i adaptacije poslovnih prostora.

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 32.422,39 eura i u 2024. u iznosu od 29.188,57 eura te se odnose na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora.

Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga te se odnose na radove na sanaciji krova zgrade, uređenje prizemlja u zgradi gradske uprave, održavanje električnih instalacija, servis dizala, redovne godišnje servise opreme i drugo.

Stjecanje poslovnih prostora

Prema odredbama članka 97. Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), nefinancijska dugotrajna imovina može se stjecati samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. U skladu s navedenim odredbama Zakona o proračunu te u skladu s načelom dobrog gospodara pri donošenju odluke o kupnji poslovnog prostora potrebno je utvrditi opravdanost kupnje poslovnog prostora.

Prema odredbama Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 95/18), nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske, a darovanje se provodi na zahtjev jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prema odredbama Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine 95/18) nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a prije donošenja odluke o zamjeni obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Osim navedenog, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga mogu i uzimati poslovne prostore u zakup.

Pri uzimanju poslovnih prostora u zakup u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima potrebno je obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se nekretnine uzimaju u zakup obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno poslovne prostore.

– **Uzimanje u zakup poslovnih prostora**

Početkom 2023. Grad je uzeo u zakup poslovni prostor površine 544,14 m^2 na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog u prosincu 2022. s jednim trgovačkim društvom na određeno vrijeme, počevši od 1. siječnja 2023. do 15. studenoga 2023. s mogućnošću produljenja ugovora. Ugovor je zaključen u skladu sa Zaključkom gradonačelnika iz prosinca 2020., kojim je utvrđeno da će Grad za vrijeme trajanja radova na rekonstrukciji i dogradnji zgrade Gradskog muzeja Požega zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi Matice hrvatske 5 za potrebe smještaja muzejske građe i dokumentacije, restaurirane građe i za poslovne urede. Za navedeni Ugovor zaključena su tri dodatka Ugovoru, kojima je produljivano trajanje zakupa zaključno do 30. lipnja 2024. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 2.515,41 euro uvećana za PDV koja se plaćala unaprijed do 15. u mjesecu.

Također, ugovoreno je da Grad uz zakupninu plaća troškove grijanja, električne energije, vode i ostale režijske troškove vezane za zakup poslovnoga prostora. Istekom trećeg dodatka Ugovora o zakupu poslovnog prostora u lipnju 2024. Grad je vratio poslovni prostor trgovačkom društvu i podmirio troškove zakupnine i režijske troškove.

– **Kupnja poslovnih prostora**

Gradsko vijeće je u travnju 2023., na prijedlog gradonačelnika, donijelo Odluku o kupnji nekretnine u vrijednosti od 402.000,00 eura te je koncem srpnja 2023. Grad zaključio s dvije fizičke osobe Ugovor o kupoprodaji, kojim je kupio jednu nekretninu koja se sastojala od dva poslovna prostora (površine 258,53 m^2 i 69,55 m^2) i stana površine 101,47 m^2. Procjenu vrijednosti nekretnine obavio je ovlašteni sudski vještak (procijenjena vrijednost 397.504,81 euro) i ovlašteni procjenitelj (procijenjena vrijednost 401.914,66 eura). Razlog kupnje nekretnine bila je rekonstrukcija Trga Svetog Trojstva u Požegi, kojom je bila obuhvaćena navedena nekretnina. Sredstva za kupnju navedenog poslovnog prostora bila su osigurana u Proračuna Grada za 2023. U vrijeme zaključivanja navedenog Ugovora poslovni prostori bili su u zakupu na temelju važećih ugovora o zakupu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zakupnici su nastavili koristiti poslovne prostore te su s Gradom zaključili ugovore o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme do šest mjeseci počevši od 1. rujna 2023. Koncem studenoga 2023. Grad je zakupodavcima poslao obavijest o otkazu ugovora o zakupu poslovnih prostora uz otkazni rok od 30 dana koji počinje teći 30. studenoga 2023. zbog rušenja nekretnine u kojoj se nalaze poslovni prostori uslijed rekonstrukcije Trga Svetog Trojstva. Od rujna do konca prosinca 2023. Grad je mjesečno ispostavljao račune za zakup poslovnih prostora koji su podmireni.

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 ožujku 2017. donio Proceduru o utvrđivanju i naplati proračunskih prihoda, kojom je uređen način i postupak utvrđivanja i naplate proračunskih prihoda. Navedenom Procedurom vezano za naplatu potraživanja za zakup poslovnih prostora utvrđeno je, između ostalog, da se opomena šalje dužniku kada dug dostigne tri mjesečne rate. Ako dužnik ne plati dug u roku od osam dana od dana dostave opomene, pokreće se prijedlog postupka za prisilnu naplatu potraživanja u roku od 15 dana od dana dostave opomene. Postupak prisilne naplate potraživanja pokreće se u roku od osam dana od dana zaprimanja prijedloga za pokretanje postupka. Po primitku rješenja o ovrsi u roku od 15 dana stranka može podmiriti dug ili se izjavom obvezati na obročno plaćanje, u protivnom rješenje se šalje na izvršenje. Također, rješenje se šalje na izvršenje u roku od tri dana od roka za podmirenje pojedinog obroka ako isti nije plaćen. Ako Financijska agencija dostavi obavijest da naplata po rješenju nije moguća, Grad pokreće osiguranje novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini u roku od 30 dana od primitka obavijesti.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora, propisano je, između ostalog, da se pri zaključivanju ugovora o zakupu ugovaraju instrumenti osiguranja plaćanja odnosno propisano je da je zakupnik za ugovorenu godišnju zakupninu u visini do 25.000,00 kuna (3.318,07 eura) dužan Gradu predati dvije zadužnice u visini godišnje zakupnine bez datuma dospijeća, za ugovorenu godišnju zakupninu u visini od 25.000,00 kuna (3.318,07 eura) do 100.000,00 kuna (13.272,28 eura) bankarsku garanciju u visini od 30,0 % ugovorene godišnje zakupnine te za ugovorenu godišnju zakupninu u visini od 100.000,00 kuna (13.272,28 eura) ili više, bankarsku garanciju u visini ugovorene godišnje zakupnine.

Bankarska garancija vrijedi godinu dana, uz obvezu produljenja svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji. Bankarska garancija podnosi se banci na naplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili šest mjeseci tijekom trajanja ugovornog odnosa i/ili u slučaju da ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora o zakupu ugovarao instrumente osiguranja plaćanja. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 11.261,88 eura, od čega su dospjela potraživanja do jedne godine iznosila 437,07 eura, od jedne do tri godine 8.146,11 eura, a preko tri godine 2.678,70 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 11.173,42 eura, od čega su dospjela potraživanja do jedne godine iznosila 327,03 eura, od jedne do tri godine 21,58 eura, a preko tri godine 10.824,81 euro.

Vrijednosno značajnija dospjela potraživanja koncem 2023. odnosno 2024. u ukupnom iznosu od 9.863,21 euro odnosila su se na potraživanja za zakup poslovnoga prostora u Gradu Baški u iznosu od 8.146,11 eura te za jedan poslovni prostor u Gradu u iznosu od 1.717,10 eura. Za potraživanja za zakup poslovnoga prostora u Gradu Baški u iznosu od 8.146,11 eura Grad je u veljači 2022. pokrenuo ovršni postupak putem javnog bilježnika i prijedloga za ovrhu. Javni bilježnik je u studenome 2022. donio Rješenje o ovrsi na koje je ovršenik uložio prigovor. Prigovor je u veljači 2023. odbačen Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, ali je ovršenik uložio žalbu. U siječnju 2024. rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske žalba ovršenika odbijena je kao neosnovana. Prema obrazloženju Grada, u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23) Grad će unutar zakonskog roka zastare podnijeti zahtjev za izravnu naplatu tražbine temeljem sudske odluke kao ovršne isprave.

Za potraživanja za zakup poslovnoga prostora u Gradu u iznosu od 1.717,10 eura u vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2025.) Grad je poduzeo radnje za prisilnu naplatu potraživanja, odnosno u travnju 2025. podnio je Trgovačkom sudu u Zagrebu zahtjev za izdavanjem klauzule pravomoćnosti i ovršnosti (na temelju rješenja Trgovačkog suda iz 2018. u predstečajnom postupku) radi pokretanja ovršnog postupka protiv trgovačkog društva.

Za kašnjenja u naplati prihoda Grad je prosincu 2023. te u listopadu 2024. poslao opomene zakupnicima poslovnih prostora. Nakon slanja opomena zakupnici su podmirili obveze prema Gradu.

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.

Koncem 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za zakup poslovnih prostora iznosio je 6.751,76 eura, a koncem 2024. iznosio je 10.835,60 eura.

Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenih zapisnika i izvješća o obavljenim popisima te odluka gradonačelnika u vezi s popisom i otpisom potraživanja u poslovnim knjigama, proveden je ispravak vrijednosti potraživanja koncem 2023. i 2024. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 15.058,10 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 14.753,77 eura ili 98,0 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 13.118,76 eura koji su do konca 2024. naplaćeni.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se u Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove te Upravnom odjelu za financije i proračun. U Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove obavljaju se poslovi u vezi s upravljanjem, stjecanjem, otuđivanjem, davanjem na upravljanje zemljišta, zgrada, poslovnih prostora, stanova i drugih nekretnina u vlasništvu Grada (osim poslova u vezi s raspolaganjem javnim površinama i javnoprometnim površinama u vlasništvu Grada), poslovi evidencije nekretnina i uknjižba prava vlasništva na nekretninama Grada, poslovi uređenja zemljišta, imovinskopravni poslovi vezani za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, poslovi vezani za zahtjeve fizičkih i pravnih osoba radi priznavanja prava vlasništva na nekretninama Grada, poslovi po zahtjevima stranaka nakon provedene legalizacije bespravno izgrađenih objekata, provođenje postupaka radi sufinanciranja kulturnih dobara na području Grada, postupanje po zahtjevima vezanim za pravo prvokupa na kulturnim dobrima, stručni poslovi osnivanja stvarnih i osobnih služnosti pravnim poslom na nekretninama Grada i drugi poslovi. U Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove sistematizirana su tri radna mjesta (pročelnik Upravnog odjela, viši savjetnik i stručni suradnik) te su sva popunjena. Upravni odjel za financije i proračun obavlja poslove, koji se, između ostalog, odnose na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi odluke o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup/korištenje poslovnih prostora, imenovanju povjerenstava za davanje u zakup poslovnih prostora i garaža te povjerenstava za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama, davanju u zakup/na korištenje poslovnog prostora po raspisanim javnim natječajima, davanju u zakup/na korištenje poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima/korisnicima, zaključuje ugovore o zakupu/korištenju poslovnih prostora na temelju provedenih javnih natječaja, ugovore sa sadašnjim zakupnicima/korisnicima i ugovore koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja te, u skladu s odredbama Statuta Grada, odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u Proračunu Grada te provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Sustav kontrole pri donošenju odluka o davanju u zakup/na korištenje poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima/korisnicima uspostavljen je i na način da je nadležni upravni odjel davao prethodno mišljenje u vezi s daljnjim zakupom/korištenjem poslovnog prostora sadašnjeg zakupnika/korisnika koje se odnosilo na uredno izvršavanje ugovorenih obveza.

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

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

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

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

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa, davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnim osobama, a s obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima, 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 i drugo postupao je na isti način.

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

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU POŽEGI

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da dio poslovnih objekata nije evidentiran u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, obavljenim popisom imovine i obveza nije utvrđeno stvarno stanje poslovnih prostora, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar nekretnina, Odluka o uvjetima, načinu i postupku prodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada nije usklađena s važećim zakonskim propisima, nije donesen plan tekućeg i investicijskog održavanja neuvjetnih poslovnih prostora s procjenom potrebnih financijskih sredstava, gradonačelnik i Gradsko vijeće nisu izvještavani o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada te u izvještajima o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada nisu navedena obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti.

Slijedom navedenog, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Požegi **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. Poslovne objekte evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Uskladiti Odluku o uvjetima, načinu i postupku prodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i drugim propisima koji uređuju prodaju poslovnih prostora.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Donijeti plan tekućeg i investicijskog održavanja neuvjetnih poslovnih prostora i garaža s procjenom potrebnih financijskih sredstava u svrhu stavljanja poslovnih prostora i garaža u funkciju.

3.2. U skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2020. do 2024. redovito izvještavati gradonačelnika i Gradsko vijeće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada.

3.3. U izvještajima o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada navesti obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti utvrđenih u godišnjem planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

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 POŽEGE

Grad Požega očitovao se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Požegi za 2023. i 2024. U Očitovanju navodi da je suglasan sa zaprimljenim Nacrtom izvješća.