REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Pazin

KLASA: 041-01/25-10/21
URBROJ: 613-20-26-9
Pazin, 25. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Puli – Pola

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 PULI – POLA 13
Davanje poslovnih prostora u zakup 21
Prodaja poslovnih prostora 42
Stjecanje poslovnih prostora 44

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 44

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 48

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PULI – POLA 51

OČITOVANJE GRADA PULE – POLA 53

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PULI − POLA

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 Puli − Pola.

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 19. svibnja 2025. do 25. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

Subjekt revizije je Grad Pula − Pola (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.

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni su voditi propisane poslovne knjige te u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka, kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Imovina se klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti. Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obvezno se vodi analitičko knjigovodstvo po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te s drugim potrebnim podacima. Financijski izvještaji proračuna sastavljaju se na temelju podataka iz glavne knjige proračuna. Prema odredbama navedenih propisa, podaci o poslovnim prostorima iskazuju se u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u okviru nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti. U slučajevima tuđe imovine dobivene na korištenje, primljena imovina evidentira se u izvanbilančnim zapisima.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	766.063.525,68	90,2	763.638.382,09	90,2	99,7
2.	Građevinski objekti	76.719.258,61	9,0	72.814.999,89	8,6	94,9
2.1.	Stambeni objekti	4.972.918,53	0,6	4.876.413,26	0,6	98,1
2.2.	Poslovni objekti	18.775.073,42	2,2	18.238.271,19	2,1	97,1
2.3.	Prometni objekti	29.938.478,94	3,5	28.635.862,02	3,4	95,6
2.4.	Ostali građevinski objekti	23.032.787,72	2,7	21.064.453,42	2,5	91,5
3.	Druga imovina	6.911.409,76	0,8	9.895.429,97	1,2	143,2
	Ukupno	**849.694.194,05**	**100,0**	**846.348.811,95**	**100,0**	**99,6**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na prirodna bogatstva (zemljište), i to za 2023. u iznosu od 766.063.525,68 eura ili 90,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 763.638.382,09 eura ili 90,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu), postrojenja i opremu i drugu imovinu. Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na prometne objekte, i to za 2023. u iznosu od 29.938.478,94 eura, što čini 39,0 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 28.635.862,02 eura, što čini 39,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci.

Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine i ustrojene su prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnog prostora) te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	3	4
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	10	10
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	5.913.218,66	5.913.218,66
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	899	901
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	20.571.322,67	20.601.664,34
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**909**	**911**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**26.484.541,33**	**26.514.883,00**

U analitičkim evidencijama za 2023. iskazano je 909 poslovnih prostora, a za 2024. iskazano je 911 poslovnih prostora. Povećanje ukupnog broja za dva poslovna prostora u 2024. u odnosu na 2023. odnosi se na poslovni prostor koji je nastao podjelom ranije evidentiranog poslovnog prostora te poslovni prostor koji je nastao kao dio jednog skloništa.

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

U Strategiji upravljanja imovinom Grada Pule – Pola za razdoblje 2023. – 2028. godine te Godišnjim planovima upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2023. i 2024. navedeno je da Grad aktivno upravlja sa 686 poslovnih prostora. Prema obrazloženju Grada, razlika od 215 poslovnih prostora odnosi se na 111 poslovnih prostora koji se nalaze u zgradi Društvenog centra Rojc Pula (bivša vojarna Karlo Rojc), 81 garažu, 16 skloništa, četiri poslovna prostora koja su odlukama gradonačelnika od srpnja 2012. i lipnja 2019. prenamijenjena u stanove, dva poslovna prostora koja se daju u zakup kao cjeline (u inventurnim elaboratima iskazani su kao četiri poslovna prostora) te jedan poslovni prostor koji se na temelju Odluke od prosinca 2023., radi obavljanja djelatnosti od interesa za Grad, koristi za skladištenje opreme civilne zaštite i potrebe Hrvatske gorske službe spašavanja.

Poslovni prostori u Društvenom centru Rojc dani su na uporabu na temelju Odluke o uporabi poslovnih prostora u objektu Društvenog centra Rojc Pula od svibnja 2013. Odlukom je uređeno davanje na uporabu, raspored i način korištenja i upravljanja poslovnih prostora u objektu za 111 neprofitnih organizacija koje djeluju za opće dobro, organizacija koje djeluju u cilju zadovoljavanja potreba svojih članova te ostali oblici udruživanja građana od interesa za Grad.

U analitičkoj evidenciji poslovnih prostora iskazano je 16 skloništa za koje je utvrđeno da su u vlasništvu Grada. Grad upravlja skloništima te su Odlukom o davanju skloništa na uporabu od siječnja 2020. te izmjenama i dopunama Odluke od lipnja 2022. uređeni uvjeti i način davanja na uporabu skloništa Grada te druga pitanja u vezi s davanjem skloništa na uporabu. Odredbama navedene Odluke određeno je da se skloništa na uporabu mogu dati udrugama, pravnim osobama, političkim strankama, vjerskim zajednicama i pravnim osobama čiji je osnivač ili suosnivač Grad Pula, Istarska županija ili Republika Hrvatska.

Od evidentirane 81 garaže, 25 garaža sagrađeno je na katastarskim česticama koje su vlasništvo Republike Hrvatske te ne bi trebale biti evidentirane u poslovnim knjigama unutar imovine.

Prema odredbama članka 85. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do 30. prosinca 2024., izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije, i to su, između ostalih, i tuđa imovina dobivena na korištenje. Prema odredbama članka 109. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., na računima skupine 99 evidentiraju se izvanbilančni zapisi odnosno stavke koje nisu uključene u bilančne kategorije, a odnose se na, između ostalih, i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Državni ured za reviziju nalaže u glavnoj knjizi evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati u okviru izvanbilančnih zapisa vrijednost tuđe imovine (garaže) dobivene na korištenje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Pula te na temelju posebnih propisa) čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave.

Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 %.

Prema obrazloženju Grada, aktivnosti koje se poduzimaju za rješavanje imovinskopravnih odnosa za poslovne prostore uglavnom se odnose na postupke povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, što ne ovisi o Gradu, već isključivo o upraviteljima zgrada koji pokreću te postupke. Veći dio tih postupaka je okončan te su gradski poslovni prostori upisani u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Puli.

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

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

Grad je ustrojio Registar imovine (SPI sustav – sustav poslovnih informacija), u koji se upisuju svi podaci o nekretninama u vlasništvu Grada i putem kojeg se može ostvariti uvid u gradsku imovinu, uključujući zemljišta, poslovne prostore, stanove, komunalnu infrastrukturu, igrališta, groblja, tržnice, parkove i drugo. U portfelju poslovnih prostora i portfelju stanova, osim podataka potrebnih za identifikaciju svake pojedine nekretnine, skeniraju se i unose i zaključeni ugovori o zakupu poslovnog prostora, odnosno ugovori o najmu stanova. Prema obrazloženju Grada, trenutno je u tijeku prelazak na novi sustav te ažuriranje i povezivanje podataka sa Središnjim registrom državne imovine. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine te nije imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka.

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

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

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

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

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

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

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

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

Grad je u srpnju 2023. donio Strategiju upravljanja imovinom Grada Pule – Pola za razdoblje 2023. – 2028., kojom su definirani dugoročni ciljevi i smjernice za učinkovito, ekonomično i transparentno upravljanje imovinom Grada uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom te operacionaliziranje provedbenih mjera u svrhu provođenja navedene Strategije utvrđeni su Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2023. godinu, koji je donesen u kolovozu 2023. te Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2024. godinu, koji je donesen u kolovozu 2024. Godišnji planovi sadrže detaljniju analizu stanja, kao i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima gradske imovine pa tako i upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

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

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.).

Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom. U Izvješću o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024. navodi se da je otklanjanje slabosti u području upravljanja imovinom dugotrajan proces s obzirom na veliko područje i veliki broj nekretnina na području Grada. Nadalje, navodi se da su za većinu nekretnina upisana vlasnička prava u zemljišnim knjigama i riješeni imovinskopravni odnosi, a za dio nekretnina se i dalje kontinuirano provodi postupak upisa vlasništva kod nadležnog općinskog suda; dio gradskih nekretnina još uvijek se ne koristi sukladno utvrđenoj namjeni te se redovito i kontinuirano poduzimaju aktivnosti kako bi se sve gradske nekretnine privele namjeni.

Napominje kako su Odlukom o ustrojstvu upravnih tijela Grada Pule – Pola definirani i točno utvrđeni poslovi i nadležnost Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, a u koje poslove, između ostalog, spada i upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada te da je Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove utvrđen opis poslova, kao i njihov opseg za svakog pojedinog službenika i namještenika. Za sve navedeno, novi očekivani datum otklanjanja nepravilnosti je konac 2025. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) navedeno nije obavljeno.

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

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

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

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

Gradsko vijeće je u ožujku 2019. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, a izmjene i dopune Odluke donesene su u kolovozu 2019. i prosincu 2020. U kolovozu 2019. donijelo je Odluku o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, a izmjene i dopune Odluke u kolovozu i prosincu 2019. te ožujku i prosincu 2020. U listopadu 2016. donijelo je Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora Grada Pule – Pola, a izmjene i dopune Odluke u kolovozu 2016., siječnju 2017. i listopadu 2019. te novu Odluku o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule – Pola na uporabu udrugama u veljači 2025. U listopadu 2019. gradonačelnik je donio Zaključak o postupku dodjele prostora Grada Pule – Pola na korištenje. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola nije usklađena (u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja te prodaju garaža ili garažnih mjesta neposrednom pogodbom sadašnjim zakupnicima) s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja te prodaju garaža ili garažnih mjesta neposrednom pogodbom sadašnjim zakupnicima

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PULI – POLA

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06 – ispravak, 16/07 – ispravak, 95/08 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 – ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15), utvrđen je Grad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije. 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 prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad ima status velikog grada. Obuhvaća jedno naselje s ukupno 52 411 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Forum 1, Pula.

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 upravnih i stručnih poslova iz samoupravnog djelokruga ustrojeni su Služba Gradonačelnika i Gradskog vijeća, unutarnja revizija i šest upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 201 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove te Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma (integrirana teritorijalna ulaganja).

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

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

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično) 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV), a poreznim rješenjem od 18. veljače 2014., Gradu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 55.142.929,49 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 50.758.992,23 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 4.383.937,26 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 67.533.030,79 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 66.120.864,96 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 1.412.165,83 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	2.900.000,00	2.845.312,03	98,1	98,8	3.150.000,00	3.065.393,85	97,3	95,0
2.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	25.000,00	35.721,76	142,9	1,2	1.100,00	1.171,84	106,5	0,1
3.	Prihodi od kapitalne pomoći izvanproračunskih korisnika	-	-	-	-	333.925,00	159.267,37	47,7	4,9
	Ukupno prihodi	**2.925.000,00**	**2.881.033,79**	**98,5**	**100,0**	**3.485.025,00**	**3.225.833,06**	**92,6**	**100,0**
	Rashodi								
4.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora	168.395,00	111.177,03	66,0	44,3	127.000,00	113.594,66	89,4	20,2
	Rashodi za održavanje objekata gradske uprave	37.600,00	21.197,50	56,4	8,4	524.389,00	392.052,41	74,8	69,6
	Rashodi za održavanje objekata mjesnih odbora	4.444,00	2.476,98	55,7	1,0	3.804,00	-	-	-
	Rashodi za sanaciju i energetsku obnovu zgrade Društvenog centra Karlo Rojc	116.906,00	116.178,00	99,4	46,3	71.519,00	57.751,25	80,7	10,2
	Ukupno rashodi	**327.345,00**	**251.029,51**	76,7	**100,00**	**726.712,00**	**563.398,32**	77,5	**100,00**
	Razlika prihoda i rashoda	2.597.655,00	2.630.004,28	-	-	2.758.313,00	2.662.434,74	**-**	**-**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 2.881.033,79 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 251.029,51 euro, što je 2.630.004,28 eura ili 91,3 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 3.225.833,06 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 563.398,32 eura, što je 2.662.434,74 eura ili 82,5 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 6.106.866,85 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 5.910.705,88 eura, od kapitalne pomoći Fonda za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost u iznosu od 159.267,37 eura za zamjenu dizalica topline u dva poslovna objekta u kojima se nalaze poslovni prostori koje koriste upravna tijela Grada i od prodaje poslovnoga prostora u iznosu od 36.893,60 eura (obročne otplate prodanih garaža prijašnjih godina).

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 814.427,83 eura odnose se na rashode za održavanje poslovnih prostora koje koriste upravna tijela Grada u iznosu od 413.249,91 euro (nabava opreme za sustav grijanja/hlađenja, adaptacija sanitarnog čvora i drugo), usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora u iznosu od 224.771,69 eura (sanacija krova, učešće u troškovima sanacije pročelja, građevinski radovi i drugo), sanaciju i energetsku obnovu zgrade Društvenog centra Rojc u iznosu od 173.929,25 eura te održavanje objekata mjesnih odbora u iznosu od 2.476,98 eura.

Grad je s trgovačkim društvom u svom vlasništvu, u studenome 2015., zaključio Ugovor o upravljanju poslovnom zgradom Društvenog centra Rojc. Ugovorom je na navedeno društvo (upravitelja) preneseno ovlaštenje da u ime i za račun Grada obavlja redovito održavanje poslovne zgrade; povremene i godišnje preglede nekretnine; plaća utrošak vode, korištenje odvodnje i utrošak električne energije; organizira i plaća zaštitu zgrade i drugo. U listopadu 2024. Grad je Odlukom i izmjenama Odluke o povjeravanju poslova upravljanja Društvenog centra Rojc poslove upravljanja zgradom povjerio pravnom sljedniku odnosno drugom trgovačkom društvu u svom vlasništvu. U cilju energetske i statičke obnove zgrade Društvenog centra planirana su ulaganja i početne aktivnosti izrade potrebne projektne dokumentacije za projekt Sunčane elektrane Rojc, kao i druga potrebna ulaganja u zgradu. Obavljene su sve pripremne aktivnosti te je izrađena potrebna dokumentacija za prijavu dva projekta na dva javna poziva. U 2023. rashodi za izvršenje projekta Energetske obnove zgrade Društvenog centra Rojc planirani su i ostvareni u iznosu od 102.906,00 eura, a odnose se na izradu Projekta energetske obnove, Projekta solarne elektrane te studiju izvodljivosti i *cost benefit* analizu Pilot projekta Rojc. Za druge troškove sanacije zgrade rashodi su planirani i ostvareni u iznosu od 13.272,00 eura. U 2024. rashodi za izvršenje projekta Energetske obnove zgrade Društvenog centra Rojc planirani su u iznosu od 71.519,00 eura, a ostvareni su u iznosu od 57.751,25 eura ili 80,7 % u odnosu na plan i odnose se na izradu bonitetne analize Društvenog centra Rojc, geodetskog elaborata, glavnog projekta te idejnog rješenja okoliša.

U proračunima Grada za 2023. i 2024. rashodi za održavanje odnosno plaćanje pričuve, utrošak električne energije i komunalne usluge (utrošak vode, odvoz otpada, odvodnja otpadnih voda) planirani su i iskazani zajedno za poslovne prostore i stanove u vlasništvu Grada.

Grad je na koncu 2023. i 2024. upravljao i raspolagao sa 690 poslovnih prostora ukupne površine 72 310,81 m².

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 m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	27	8 892,32	30	9 123,42
2.	Poslovni prostori dani u zakup	620	60 121,01	625	61 116,93
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	59	14 492,81	62	15 121,73
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	22	4 789,11	24	5 156,11
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	150	12 404,82	150	12 404,82
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	14	857,59	14	857,59
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	375	27 576,68	375	27 576,68
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	43	3 297,48	35	2 070,46
3.1.	Prazni poslovni prostori	20	2 021,98	12	794,96
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	23	1 275,50	23	1 275,50
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**690**	**72 310,81**	**690**	**72 310,81**

Od ukupno 690 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 30 poslovnih prostora ili 4,3 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 625 poslovnih prostora ili 90,6 % je dano u zakup, a 35 poslovnih prostora ili 5,1 % je izvan upotrebe.

Od ukupno 35 poslovnih prostora izvan upotrebe, 12 poslovnih prostora ili 1,7 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a 23 poslovna prostora ili 3,3 % je neuvjetno za davanje u zakup (navedeni poslovni prostori zbog stanja uređenosti nisu pogodni za davanje u zakup).

Od ukupno 12 praznih poslovnih prostora na koncu 2024., tijekom 2023. i 2024. objavljivani su javni natječaji za tri poslovna prostora. Za jedan poslovni prostor objavljeni su javni natječaji u ožujku, svibnju i studenome 2023. te lipnju i prosincu 2024., za drugi u svibnju i studenome 2023. te prosincu 2024., a za treći u lipnju i prosincu 2024. Poslovni prostori nisu dani u zakup jer nije bilo zainteresiranih ponuđača, zbog nevaljane ponude, odbijene ponude odlukom gradonačelnika te odustajanja od potpisivanja ugovora.

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

Na koncu 2024. bila su 23 neuvjetna poslovna prostora, koja se zbog nemogućnosti korištenja ne daju u zakup. Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2024., od veljače 2024., za 16 poslovnih prostora koji su u lošem stanju, bez prethodne adaptacije za koju bi trebalo osigurati značajna financijska sredstva, nije moguće daljnje korištenje te je ocijenjeno da je racionalnije i isplativije izložiti ih natječaju za prodaju.

Radi provođenja jedne od mjera stambene politike odnosno dugoročnog najma stanova uz mogućnost otkupa za mlade i mlade obitelji, Odlukom o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pule od studenoga 2024., utvrđeno je da će za dio poslovnih prostora u vlasništvu Grada, prije raspisivanja javnog natječaja za prodaju derutnih gradskih poslovnih prostora, ovlašteni procjenitelji obaviti procjenu vrijednosti u svrhu donošenja konačne odluke o raspisivanju natječaja za prodaju ili ako se to pokaže isplativije i svrsishodnije, o prenamjeni derutnih poslovnih prostora u stanove. Nakon prenamjene iz poslovnog prostora u stan, neće se adaptirati, već će se izlagati natječaju za dugoročni najam uz mogućnost otkupa s obzirom na to da navedena mjera, koja se odnosi na mlade obitelji i na samce, predviđa da se natječaju izlažu derutne nekretnine koje zahtijevaju opsežnu i za Grad neisplativu adaptaciju.

U godišnjem planu upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2025., od siječnja 2025., Grad navodi da predmetna aktivnost iz 2024. nije provedena s obzirom na to da prema saznanjima Grada nije bilo interesa za kupnju derutnih gradskih poslovnih prostora. Nadalje, navodi da prema prethodnoj procjeni ovlaštenih procjenitelja i mišljenju nadležnog upravnog tijela Grada, pet poslovnih prostora koji su u izrazito lošem stanju moguće je izložiti javnom natječaju za prodaju, a jedanaest poslovnih prostora u lošem stanju moguće je nakon prenamjene iz poslovnog prostora u objekt stambene namjene izložiti natječaju za davanje u dugoročan najam, uz mogućnost otkupa.

Političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu koriste 14 poslovnih prostora. Poslovni prostori dani su političkim strankama u zakup na temelju Zaključka o postupku dodjele prostora Grada Pula – Pola na korištenje, koji je donio gradonačelnik. Za dva poslovna prostora dana u zakup u listopadu 1990. i jedan u listopadu 1997. zaključeni su ugovori o zakupu na neodređeno vrijeme. Također, za četiri ugovora zaključena s političkim strankama protekao je rok na koji su bili zaključeni, a novi ugovori nisu zaključeni.

Prema obrazloženju Grada, s obzirom na to da korisnici nisu pravovremeno nadležnom tijelu Grada dostavili zahtjev za produženjem, odnosno iskaz interesa za daljnjim korištenjem poslovnog prostora (sukladno važećim odlukama Grada, kao i zaključenim ugovorima, njihova je obveza zatražiti produženje ugovora uz obrazloženje o načinu korištenja poslovnog prostora), Grad je od pojedinih korisnika zatražio očitovanje o navedenom, a s dijelom korisnika pokušao je stupiti u kontakt s obzirom na to da je protekom vremena došlo do promjene osoba ovlaštenih za zastupanje navedenih političkih stranaka.

S obzirom na to da internim aktima Grada nije predviđeno davanje poslovnih prostora u zakup na neodređeno vrijeme, Državni ured za reviziju je mišljenja da Grad u skladu s načelom dobrog gospodara treba u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora na neodređeno vrijeme te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

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. 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.

Državni ured za reviziju nalaže političkim strankama poslovne prostore davati u zakup na temelju javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Tijekom 2023. zaključeni su ugovori o zakupu poslovnog prostora, bez plaćanja naknade, za šest poslovnih prostora (dvije udruge, Gradsko društvo Crvenog križa, vijeće nacionalne manjine i dva trgovačka društva u suvlasništvu Grada), a tijekom 2024. za pet poslovnih prostora (jedna udruga, dvije predškolske ustanove u vlasništvu Grada, jedna visokoškolska ustanova u vlasništvu Republike Hrvatske i jedna zdravstvena ustanova u vlasništvu Istarske županije). Također, tijekom 2024. Grad je donio Odluku o privremenom korištenju poslovnog prostora koji je dodijeljen trgovačkom društvu u vlasništvu Grada na određeno vrijeme u trajanju od jedne godine bez plaćanja naknade za skladištenje igrala, sprava i opreme za igrališta na području Grada; Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora koji je dodijeljen trgovačkom društvu u vlasništvu Grada na određeno vrijeme u trajanju od jedne godine bez plaćanja naknade za obavljanje registrirane djelatnosti te Odluku o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom koji je dodijeljen Upravnom odjelu za društvene djelatnosti, mlade i sport Grada na određeno vrijeme u trajanju od deset godina bez plaćanja naknade u svrhu organizacije Centra za mlade.

Prema obrazloženju Grada, Društveni centar Rojc koriste 104 udruge civilnog društva iz djelatnosti kulture, sporta, psihosocijalne skrbi i zdravstva, djece i mladih, skrbi o osobama s posebnim potrebama, zaštite okoliša, tehničke kulture, nacionalnih manjina i ostalih djelatnosti te tri ustanove. Poslovni prostori u Društvenom centru Rojc dani su na uporabu na određeno vrijeme u trajanju od deset godina bez naknade.

Nadalje, navodi da su zaključeni ugovori o uporabi uglavnom istekli protekom vremena na koji su bili zaključeni, da su neke udruge prestale postojati brisanjem iz registra te da se pojedini poslovni prostori koriste bespravno.

S obzirom na navedeno, osnovano je interno povjerenstvo kako bi se izvršila analiza dokumentacije, kao i kontrola korištenja poslovnih prostora radi utvrđivanja stvarnog stanja kako bi se poslovni prostori dodijelili udrugama u skladu s Odlukom o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pula – Pola na uporabu udrugama od veljače 2025. Naime, navedenom Odlukom određeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Grada na uporabu udrugama dodjeljuju raspisivanjem i provedbom javnog natječaja, no navedeni akt predvidio je i iznimke kad se poslovni prostori mogu dodijeliti neposrednom pogodbom, između ostalog u slučaju produljenja roka uporabe, odnosno zaključivanja novog ugovora o uporabi poslovnog prostora, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način. Novi ugovor o uporabi zaključuje se s uporabnikom koji s Gradom ima zaključen ugovor o uporabi poslovnog prostora te u potpunosti ispunjava sve ugovorne obveze, a poslovni prostor koristi sukladno namjeni za koju je dodijeljen, i to najkasnije 60 dana prije isteka prethodno zaključenog ugovora o uporabi poslovnog prostora te s uporabnikom kojem je istekao ugovor o uporabi poslovnog prostora pod uvjetom da ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o uporabi, da poslovni prostor koristi sukladno njegovoj namjeni te da se protiv uporabnika ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu. Nadalje, Grad obrazlaže kako je prethodno potrebno provesti detaljnu analizu s obzirom na moguće načine raspolaganja, odnosno zaključivanja novih ugovora s uporabnicima kojima su ugovori istekli i/ili raspisivanje javnog natječaja za poslovne prostore koje koriste udruge koje nisu imale zaključen ugovor o uporabi poslovnog prostora.

S obzirom na to da Grad ne raspolaže točnim podacima o udrugama i zaključenim ugovorima o uporabi poslovnih prostora Društvenog centra Rojc, Državni ured za reviziju je mišljenja da Grad, u skladu s načelom dobrog gospodara, treba u što kraćem roku izvršiti analizu dokumentacije i kontrolu korištenja poslovnih prostora koje koriste udruge civilnog društva u Društvenom centru Rojc i poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

O obavljenim poslovima i aktivnostima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće. Gradonačelnik je u rujnu 2024. podnio Gradskom vijeću Izvješće o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2023. godinu, a u rujnu 2025. Izvješće o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola za 2024. godinu. Navedena Izvješća, između ostalog, sadrže podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima, odnosno provedenim natječajima za davanje u zakup i uporabu, zaključivanju ugovora o zakupu i uporabi, zaključivanju ugovora o zakupu i uporabi sa sadašnjim zakupnicima i drugo. Izvješća je zaključcima prihvatilo Gradsko vijeće.

Osim navedenog, o obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih Izvješća o radu, koja sadrže podatke o poslovima i zadacima iz djelokruga gradonačelnika po područjima djelatnosti odnosno nadležnosti rada upravnih tijela Grada. U rujnu 2023. i ožujku 2024. Gradskom vijeću podnio je polugodišnja Izvješća o radu za 2023., a u kolovozu 2024. i ožujku 2025. polugodišnja Izvješća o radu za 2024.

Revizijom je utvrđeno da se razlikuju podaci o obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima za 2023. i 2024. iskazani u Izvješćima o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola, polugodišnjim Izvješćima o radu Gradonačelnika Grada Pule – Pola te podaci koji su dostavljeni tijekom obavljanja revizije (broj javnih natječaja, broj zaključenih ugovora o zakupu, otkazu ugovora o zakupu i drugo).

Državni ured za reviziju preporučuje, radi poštivanja načela transparentnosti, uskladiti podatke o obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koji se iskazuju u Izvješćima o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola i Izvješćima o radu Gradonačelnika Grada Pule – Pola.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup. Tijekom navedenog razdoblja nije bilo prodaje ni kupnje poslovnih prostora niti stjecanja temeljem ugovora o darovanju te po drugim pravnim poslovima.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 2.845.312,03 eura i u 2024. u iznosu od 3.065.393,85 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 42 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je 41 ugovor. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 21.450,03 eura, a u 2024. iznosi 32.137,88 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 poslovnih 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 o zakupu zaključeni putem javnog natječaja	20	1 370,75	9.681,95	10	853,35	6.012,88
2.	Ugovori o zakupu zaključeni bez provođenja javnog natječaja	22	1 439,34	11.768,08	31	4 449,85	26.125,00
2.1.	Ugovori o zakupu zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	16	1 070,79	11.751,98	26	3 930,35	25.880,74
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	6	368,55	16,10	5	519,50	244,26
	Ukupno (1 + 2)	**42**	**2 810,09**	**21.450,03**	**41**	**5 303,20**	**32.137,88**

Od ukupno 42 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 2 810,09 m², 20 ugovora ili 47,6 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 22 ugovora ili 52,4 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno 41 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 5 303,20 m², deset ugovora ili 24,4 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 31 ugovor ili 75,6 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

Navedene odredbe odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je zasnivanje i prestanak zakupa, uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, utvrđivanje međusobnih prava i obveza te uvjete i način kupoprodaje poslovnog prostora uredio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola.

Način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru Grad obavlja na temelju Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, kojom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u četiri zone (0 – III) za koje je utvrđen obuhvat područja, djelatnosti koje se mogu obavljati u pojedinim zonama te način izračuna početne mjesečne cijene zakupnine.

Odlukom je određeno da početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnoga 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. Određeno je da ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna se površina utvrđuje mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije. Visina zakupnine utvrđuje se 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, u skladu s tablicom koja je sastavni dio navedene Odluke.

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

Tablica broj 7

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

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora			
		Zone			
		0	I	II	III
	1	2	3	4	5
1.	UGOSTITELJSKA				
A.	Restoran, pripremnica obroka (*catering*), gostionica, *pizzeria*, bistro, konoba i sl.				
	za svaki m² do 50,00 m²	13,27	10,62	7,96	6,64
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	11,95	9,29	6,64	5,31
	za svaki m² od 200,01 m² i više	10,62	7,96	6,64	3,98
B.	*Caffe* bar, bar, pivnica, kavana, *wine* bar i sl.				
	za svaki m² do 50,00 m²	15,93	10,62	9,29	6,64
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	13,27	9,29	7,96	5,31
	za svaki m² od 200,01 m² i više	10,62	7,96	6,64	3,98
C.	*Fast food* (priprema brze hrane)				
	za svaki m² do 50,00 m²	19,91	15,93	13,27	11,95
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	15,93	13,27	11,95	10,62
	za svaki m² od 200,01 m² i više	13,27	11,95	10,62	9,29
D.	Ostalo (djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića – *lounge* bar, *buffet*, *snack* bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl.)				
	za svaki m² do 50,00 m²	15,93	10,62	9,29	6,64
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	13,27	9,29	7,96	5,31
	za svaki m² od 200,01 m² i više	10,62	7,96	6,64	3,98
2.	TRGOVINSKA				
A.	Odjeća i obuća				

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora			
		Zone			
		0	I	II	III
	1	2	3	4	5
	za svaki m² do 50,00 m²	13,27	10,62	7,96	6,64
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	10,62	7,96	6,64	5,31
	za svaki m² od 200,01 m² i više	7,96	6,64	5,31	3,98
B.	Brendirani proizvodi				
	za svaki m² do 50,00 m²	7,96	6,64	5,31	3,98
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	6,64	5,31	3,98	2,65
	za svaki m² od 200,01 m² i više	5,31	3,98	2,65	1,99
C.	Prodaja sezonske robe (npr. oprema za more i plažu, suveniri i dr.)				
	za svaki m² do 50,00 m²	66,36	53,09	39,82	26,54
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	53,09	39,82	26,54	13,27
	za svaki m² od 200,01 m² i više	39,82	26,54	13,27	11,95
D.	Ostalo				
	za svaki m² do 50,00 m²	13,27	10,62	7,96	6,64
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	10,62	7,96	6,64	5,31
	za svaki m² od 200,01 m² i više	7,96	6,64	5,31	3,98
3.	UREDSKA				
	za svaki m² do 50,00 m²	5,31	3,98	2,65	1,99
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	3,98	3,32	1,99	1,33
	za svaki m² od 200,01 m² i više	3,98	3,32	1,99	1,33
4.	IT DJELATNOST				
	za svaki m² do 50,00 m²	3,98	3,32	1,99	1,33
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	3,32	2,65	1,99	1,33
	za svaki m² od 200,01 m² i više	2,65	1,99	1,33	1,06
5.	ZANATSKA I USLUŽNA				
	za svaki m² do 50,00 m²	7,96	6,64	5,31	3,98
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	6,64	5,31	3,98	3,32
	za svaki m² od 200,01 m² i više	5,31	4,65	3,98	2,65
6.	PROIZVODNA I TISKARSKA; SKLADIŠTENJE I DEFICITARNA DJELATNOST				
	za svaki m² do 50,00 m²	5,31	3,98	2,65	1,99
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	3,98	3,32	2,65	1,99
	za svaki m² od 200,01 m² i više	3,32	2,65	1,99	1,33
7.	OSTALE DJELATNOSTI (agencije, sportske, zdravstvene i dr.)				
	za svaki m² do 50,00 m²	7,96	6,64	5,31	3,98
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	6,64	5,31	3,98	3,32
	za svaki m² od 200,01 m² i više	5,31	4,65	3,98	3,32
8.	FINANCIJSKA DJELATNOST, DJELATNOST OSIGURANJA, POŠTANSKE I KURIRSKE DJELATNOSTI, DJELATNOSTI KOCKANJA I KLAĐENJA, TELEKOMUNIKACIJSKE DJELATNOSTI				
	za svaki m² do 50,00 m²	26,54	22,56	19,91	15,93
	za svaki m² od 50,01 m² do 200,00 m²	22,56	19,91	15,93	13,27
	za svaki m² od 200,01 m² i više	15,93	13,27	11,95	10,62
9.	GARAŽE	1,99	1,99	1,99	1,99

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje trgovinske djelatnosti, i to prodaju sezonske robe (primjerice prodaja opreme za more i plažu, suvenira i slično) i obavljanje financijske djelatnosti, dok su najniže početne mjesečne zakupnine utvrđene za obavljanje informatičke djelatnosti te proizvodne i tiskarske djelatnosti, skladištenje i deficitarne djelatnosti te za zakup garaža.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola za pojedini prostor koji se izlaže javnom natječaju može u odnosu na osnovne visine zakupnine utvrđene predmetnom Odlukom biti 30,0 % niža ili viša kada je to ekonomski opravdano.

Također, ako se na tri uzastopno provedena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ne zaprimi niti jedna prijava odnosno ponuda te se ne zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti, iznos osnovne zakupnine može se na svakom sljedećem javnom natječaju smanjiti, s time da ukupno smanjenje ne može iznositi više od 50,0 % osnovne zakupnine uvećane za PDV.

Posebnom Odlukom gradonačelnika, u slučajevima kada je to opravdano, za poslovni prostor korisne površine 300 i više m^2 može se odobriti visina zakupnine u iznosu od 50,0 % niža od iznosa predviđenog predmetnom Odlukom.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina se utvrđuje na način da ne može biti niža od osnovne zakupnine.

Zakupnina se ne obračunava za poslovni prostor koji, za obavljanje svoje djelatnosti, koriste upravna tijela Grada i Županije te pravne osobe u vlasništvu Grada, mjesni odbori, ustanove kojima je Grad ili Županija osnivač ili suosnivač te neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad.

Grad je u 2023. i 2024. objavio šest javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključeno je 30 ugovora o zakupu poslovnih prostora.

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	25. ožujka 2023.	18	1 061,90	7.640,83	8	525,50	3.424,78	3.516,52	6,69	102,7
2.	27. svibnja 2023.	14	869,26	6.756,41	6	581,47	3.591,89	4.042,78	6,95	112,6
3.	9. studenoga 2023.	9	420,64	3.371,78	6	263,78	2.122,65	2.122,65	8,05	100,0
4.	25. travnja 2024.	9	698,84	9.422,91	8	437,35	2.535,63	2.894,92	6,62	114,2
5.	26. lipnja 2024.	5	580,90	4.365,77	2	416,00	3.117,97	3.117,96	7,50	100,0
6.	18. prosinca 2024.	8	1 006,94	4.081,00	-	-	-	-	-	-
	Ukupno	**63**	**4 638,48**	**35.638,70**	**30**	**2 224,10**	**14.792,92**	**15.694,83**	**7,06**	**106,1**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno 63 poslovna prostora ukupne površine 4 638,48 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 35.638,70 eura.

Natječaj za zakup osam poslovnih prostora ukupne površine 1 006,94 m² koji je objavljen 18. prosinca 2024. nije završen do konca 2024.

U preostalih pet javnih natječaja ponuđeno je u zakup 55 poslovnih prostora ukupne površine 3 631,54 m² uz početnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 31.557,70 eura. Za 15 poslovnih prostora (s obzirom na to da u pojedinim natječajima nisu pristigle ponude, nisu prihvaćene ponude ili su ponuditelji odustali od zaključenja ugovora) tijekom 2023. i 2024. natječaji su objavljivani više puta. Tako je, primjerice, u natječaju objavljenom 7. studenoga 2023. bilo ponuđeno u zakup 18 poslovnih prostora, od kojih je deset bilo ponuđeno i u natječaju objavljenom 27. svibnja 2023. te sedam ponovno i u natječaju objavljenom 7. studenoga 2023.

Po provedenim natječajima, tijekom 2023. i 2024. zaključeni su ugovori za 30 poslovnih prostora ukupne površine 2 224,10 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 15.694,83 eura, što prosječno iznosi 7,06 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 14.792,92 eura, što prosječno iznosi 6,65 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 6,1 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine u iznosu od 8,05 eura po m² poslovnoga prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u studenome 2023., kada je pristiglo jedanaest prijava za sedam poslovnih prostora, a zaključeno je šest ugovora. Najviša početna visina mjesečne zakupnine utvrđena je za prodajni salon tekstila, obuće i kožne galanterije u visini od 11,94 eura po m² poslovnoga prostora.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja za zakup poslovnih prostora određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola. Navedenom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način provođenja natječaja, vrijeme trajanja zakupnog odnosa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i obveza zakupnika uređenja poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni. U skladu s odredbama navedene Odluke, odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pula – Pola, čiji je sastavni dio obavijest o raspisanom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule – Pola, donosi gradonačelnik.

U Odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule – Pola utvrđeni su uvjeti javnog natječaja, poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati u svakom pojedinom prostoru, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup, iznos i rok uplate jamčevine, dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz ponude (u okviru koje je i dokaz iz odgovarajućeg registra da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost), dokaz za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata), uvjeti i rok plaćanja zakupnine, termini očevida kako bi se natjecatelji mogli upoznati sa stanjem istih, kao i obveza zakupnika uređenja poslovnog prostora u slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni te drugi podaci o poslovnim prostorima koji se daju u zakup, objava natječaja te odabir najpovoljnijih ponuda. Također, određeno je da će se natječaj provesti usmenim nadmetanjem koje provodi povjerenstvo koje zaprima prijave i utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete natječaja te donosi odgovarajuću odluku.

Prema obrazloženju Grada, pri predlaganju djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru nadležno upravno tijelo vodi računa o iskazanom interesu potencijalnih zakupnika i zaprimljenim pismima namjere. Premda pisma namjere za Grad nisu obvezujuća, pri sastavljanju Odluke vodi se računa o potrebama građana za određenim djelatnostima. Namjera Grada kao vlasnika poslovnih prostora koji se daju u zakup je da se u njima obavlja djelatnost, odnosno da se broj neiskorištenih prostora maksimalno smanji i da se na taj način poveća vrijednost neaktivne gradske imovine te ujedno da se lokalnom stanovništvu, ali i turistima i posjetiteljima, pruži više kvalitetnijeg sadržaja i raznolikijih ponuda te zainteresiranim zakupnicima gradskih prostora mogućnost za realizaciju poslovnih ideja.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odlukom gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaji (tekst natječaja) su objavljeni na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku. Odlukom je, između ostalog, određeno da se natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora može provesti na dva načina, i to usmenim nadmetanjem (postupak u kojem se ponuditelji usmeno nadmeću u visini ponude) i prikupljanjem pisanih ponuda (postupak u kojem ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama). Nadalje, određeno je što natječaji za davanje u zakup poslovnih prostora trebaju sadržavati, odnosno utvrđene su 24 odredbe o sadržaju natječaja. U objavljenim natječajima, osim podataka navedenih u Odluci gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedeni su i podaci o mjestu, načinu i roku podnošenja ponuda, mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda – usmenog nadmetanja, datum i vrijeme očevida i drugo. Tijekom 2023. i 2024. Grad je provodio natječaje usmenim nadmetanjem.

U natječaju su navedeni datum, mjesto i vrijeme nadmetanja. Pisane ponude za natječaj predaju se Povjerenstvu za provedbu natječaja na dan održavanja usmenog nadmetanja te sadrže podatke o ponuditelju, izjavu ponuditelja da prihvaća početnu ponuđenu mjesečnu zakupninu, dokaz o uplaćenoj jamčevini te drugu dokumentaciju koja ja tražena natječajem. Uplata jamčevine treba biti evidentirana na računu Grada dva dana prije usmenog nadmetanja.

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem je viđen. Sa stanjem poslovnog prostora natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u natječaju. Podnošenjem valjane i potpune prijave smatra se da ponuditelj prihvaća početnu ponuđenu mjesečnu zakupninu uvećanu za pripadajući PDV, kao i ostale uvjete natječaja propisane Odlukom te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup. U slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno utvrđeno objavljenim natječajem, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora isključivo uz suglasnost nadležnog tijela Grada.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja (otvaranje usmenog nadmetanja, zaprimanje prijave, utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete natječaja, donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje) te o tijeku natječaja vodi zapisnik. Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude. Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10,0 % početne mjesečne zakupnine. Usmeno nadmetanje završava po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude ili odustajanjem. Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaja te kojom je ponuđen najviši iznos zakupnine. Ako se na natječaj prijavi samo jedan ponuditelj i ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo za provedbu natječaja utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude Povjerenstvo također utvrđuje želi li netko od prisutnih ponuditelja ostvariti svoje prvenstveno pravo uz prihvat najviše postignute zakupnine te ako dokaže da ostvaruje pravo, njegova izjava se unosi u zapisnik i izjavu potpisuje ponuditelj.

Zapisnik o provedenom natječaju dostavlja se gradonačelniku te odluku o prihvatu ponude i zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora donosi gradonačelnik. Gradonačelnik zadržava pravo da i bez obrazloženja po provedenom postupku ne prihvati nijednu pristiglu ponudu. Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od osam dana od dana donošenja odluke te se navodi i iznos zakupnine koji je najpovoljniji ponuditelj ponudio. Natječaj se može ponoviti u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja ili ako izabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno odlukama gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Prema odlukama gradonačelnika, ukupno su na temelju provedenih pet javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup 31 poslovnog prostora, a ugovori o zakupu zaključeni su za zakup 30 poslovnih prostora. Za jedan poslovni prostor nije zaključen ugovor o zakupu jer je odabrani ponuditelj odustao od zaključenja ugovora te je zbog odustajanja od zaključenja ugovora izgubio pravo na povrat uplaćene jamčevine.

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

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

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

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u listopadu 2016. donio Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora Grada Pule – Pola, a izmjene i dopune Odluke u kolovozu 2016., siječnju 2017. i listopadu 2019.

Navedenom Odlukom propisani su uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti koje predstavljaju javnu potrebu i od interesa su za Grad te su, između ostalog, propisani uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na uporabu udrugama. Odlukom su određeni kriteriji i mjerila za bodovanje pristiglih prijava za dodjelu na uporabu poslovnih prostora. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih prijava, a provodi ga Povjerenstvo koje osniva i imenuje gradonačelnik. Poslovni prostori dodjeljuju se na rok od pet godina uz mogućnost produženja uporabe na isto razdoblje, bez provođenja natječaja pod uvjetom pridržavanja odredbi navedene Odluke i zaključenog ugovora o uporabi. Naknada za uporabu poslovnog prostora iznosi 0,13 eura po m^2.

Tijekom 2023. i 2024. na temelju navedene Odluke provedena su dva javna natječaja te tri dopune natječaja na temelju kojih je zaključeno osam ugovora o uporabi poslovnih prostora (površina 725,85 m^2 i naknada za uporabu u iznosu od 94,36 eura).

Prema odredbama članka 14. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati u zakup javnim natječajem prostor za rad i nekretnine u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti (za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra) odnosno djelatnosti koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Također, izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može i neposrednom pogodbom nekretninu i prostor za rad u njezinu vlasništvu dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave općim aktom propisuje kriterije za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture.

Grad nema opći akt kojim su utvrđeni uvjeti i kriteriji za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koja je od interesa za Grad.

Državni ured za reviziju nalaže donijeti opći akt kojim će propisati kriterije dodjele u zakup prostora za rad i drugih nekretnina u vlasništvu Grada, javnim natječajem i neposrednom pogodbom, fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture, u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola te Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u proslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u proslovnom prostoru utvrđeno je da u slučaju kada se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema kriterijima (zoni u kojoj se nalazi, korisnoj površini te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja).

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja određuje se tako da kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine, određuje se po ugovorenoj zakupnini iz ugovorenog odnosa, i to osim deficitarnih djelatnosti (postolari, ključari, kožari i drugo) kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše 50,0 % visine osnovne zakupnine, kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine, određuje se prema osnovnoj zakupnini te kada je poslovni prostor bio tri ili više puta izložen natječaju pa je sukladno odredbama Odluke izvršeno umanjenje osnovne zakupnine, visina zakupnine određuje se po ugovorenoj zakupnini iz ugovorenog odnosa.

Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru zakupnina se ne obračunava za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada i Županije te pravne osobe u vlasništvu Grada za obavljanje svoje djelatnosti, za poslovne prostore koje koriste mjesni odbori, poslovni prostor koji koriste ustanove kojima je Grad ili Županja osnivač ili suosnivač te poslovne prostore koje koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

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

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 42 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 5 001,14 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 37.632,72 eura (produženje ugovora, promjene pravnog sljednika, promjene djelatnosti, prijenos zakupa s dosadašnjeg zakupnika, pristupanje nove osobe u obrt, promjene vlasničke strukture i drugo).

Ugovori o zakupu zaključuju se na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio zakupniku najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te odluke gradonačelnika o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom.

Nadležni upravni odjel pregledao je ispunjenje propisanih uvjeta za zaključivanje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, odnosno utvrđeno je da su prijašnji ugovori o zakupu zaključeni na temelju provedenih javnih natječaja, da su pisani zahtjevi zakupnika, ponude Grada za zaključenje novog ugovora o zakupu i očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda ispostavljeni u propisanim rokovima, da zakupnik prihvaća uvjete iz ponuda Grada, da je ekonomski opravdano zaključenje ugovora, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine veći od početne zakupnine utvrđene Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola i postupku davanja poslovnih prostora u zakup, da zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, odnosno nema dugovanja i drugo. Dio ugovora o zakupu koji se odnosi na produženje zakupnog odnosa i koji se zaključuju bez prethodne provedbe javnog natječaja produžuju se u propisanim rokovima, dok je dio zaključen izvan roka, što je, prema obrazloženju Grada, dijelom zbog inertnosti zakupnika, a dijelom zbog manjka kadra unutar nadležnog upravnog odjela Grada.

Državni ured za reviziju nalaže pri zaključivanju novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom pridržavati se propisanih rokova, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola.

Zaključkom o postupku dodjele prostora Grada Pule – Pola na korištenje od listopada 2019. uređuje se postupak dodjele poslovnih prostora vjerskim zajednicama, zakladama, fundacijama, umjetničkim organizacijama, osobama i/ili asocijacijama za potrebe obavljanja političkih djelatnosti te vijećima nacionalnih manjina i predstavnicima nacionalnih manjina koji djelatnost koju obavljaju predstavlja javnu potrebu i od interesa je za Grad. Postupak dodjele pokreće se podnošenjem obrazloženog zahtjeva nadležnom upravnom tijelu Grada na čiji prijedlog gradonačelnik donosi zaključak o dodjeli prostora na korištenje te zaključuje ugovor o korištenju. Mjesečna naknada za korištenje iznosi 0,13 eura za vjerske zajednice, zaklade, fundacije i umjetničke organizacije, 1,99 eura za osobe i/ili asocijacije za potrebe obavljanja političkih djelatnosti koje djeluju na području Grada, a za vijeća nacionalnih manjina i predstavnika nacionalnih manjina ugovori se zaključuju bez naknade.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio ukupno jedanaest ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 888,05 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 260,36 eura, od čega je sedam ugovora zaključeno bez naknade (dva proračunska korisnika Grada, dvije ustanove u vlasništvu Republike Hrvatske i Istarske županije, vijeće nacionalne manjine te dva trgovačka društva u suvlasništvu Grada).

Od ukupno zaključenih jedanaest ugovora, sedam ugovora o zakupu zaključeno je na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (s proračunskim korisnicima Grada, pravnim osobama u vlasništvu Grada i Istarske županije te drugo), tri ugovora o korištenju (s umjetničkim organizacijama i vijećem nacionalne manjine) zaključena su na temelju Zaključka o postupku dodjele prostora Grada Pule – Pola na korištenje te je jedan ugovor o privremenom korištenju zaključen s udrugom do iznalaženja rješenja korištenja poslovnog prostora putem javnog natječaja ili na drugi propisani način.

Ugovori o zakupu i korištenju poslovnih prostora zaključeni su na temelju odluka gradonačelnika, a zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola i na temelju odredbi Zaključka o postupku dodjele prostora Grada Pule – Pola na korištenje. Zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

Grad je Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora utvrdio i uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora na uporabu bez provođenja javnih natječaja, kojima je, između ostalog, određeno da se poslovni prostori dodjeljuju na određeno vrijeme u trajanju od pet godina uz mogućnost produženja roka uporabe za isto razdoblje, bez provođenja natječaja, pod uvjetom pridržavanja odredbi Odluke, kao i ugovora o uporabi, odnosno pod uvjetom da se poslovni prostor koristio isključivo za namjenu za koju je dodijeljen te da i dalje postoji potreba uporabnika za tim prostorom. Uz zahtjev za ponovnu uporabu poslovnog prostora, uporabnik je u obvezi priložiti izvješće o radu, program, odnosno plan provođenja aktivnosti u predstojećem razdoblju, kao i izvješće o financijskom poslovanju. Povjerenstvo ocjenjuje zahtjev uporabnika te mišljenje, odnosno prijedlog o ponovnoj dodjeli dostavlja gradonačelniku koji odlučuje o ponovnoj dodjeli. Prema obrazloženju Grada, Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge ne uređuje produženje uporabe, a s obzirom na to da je odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora određena mogućnost produženja zakupa bez ponovne provedbe javnog natječaja, novom Odlukom o dodjeli poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule – Pola na uporabu udrugama od veljače 2025. određena je i odredba kojom je moguće produžiti uporabu.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge i Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora, sa sadašnjim uporabnicima zaključio 21 ugovor o uporabi poslovnih prostora ukupne površine 2 062,71 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 172,77 eura.

Osim navedenih ugovora, tijekom 2024. Grad je tri poslovna prostora dodijelio na temelju odluka gradonačelnika. Dva poslovna prostora dodijelio je trgovačkim društvima u svom vlasništvu na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora i Odluke o privremenom korištenju poslovnog prostora te jedan poslovni prostor na temelju Odluke o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom Upravnom odjelu za društvene djelatnosti, mlade i sport Grada Pule (u svrhu organizacije i obavljanja poslova u okviru njihove nadležnosti, a koji su projekti od javnog interesa i interesa za Grad).

– 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 sa zakonskim propisima i internim aktima Grada zaključeni ugovori bez provođenja javnog natječaja.

Prema odredbama članaka 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac zaključuje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu. Ugovor treba sadržavati ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora.

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

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe sadržaja ugovora.

Grad je u 2023. i 2024. ugovore o zakupu, uporabi i korištenju zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola i Odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola.

Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje (deset godina, odnosno pet godina sa sadašnjim zakupnicima), djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni, obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor kao i komunalne naknade i drugih naknada određenih zakonom, režijske troškove te poreze i obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično), da je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom. Nadalje, sadrže obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora, uvjete za davanje poslovnog prostora u podzakup, uvjete o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru, odredbe o odobrenju zakupodavca o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

Zaključenim ugovorima utvrđena je i namjena novčanog depozita koje je zakupnik bio u obvezi uplatiti prije zaključenja ugovora (koja će se uračunati u mjesečnu zakupninu) te su ugovoreni uvjeti naplate primljenih instrumenata osiguranja plaćanja.

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

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

Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Grad može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik na plati dospjelu zakupninu, porez ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pismene opomene, ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako bez opravdanih razloga u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 30 dana, ako zakupnik ne dostavi novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio, ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, ako zakupnik bez prethodne suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti ili preinake poslovnog prostora, ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru te ako se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu i drugo. Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, svaka ugovorena strana može ugovor o zakupu otkazati putem javnog bilježnika uz otkazni rok od dva mjeseca.

Prema podacima Grada, tijekom 2023. i 2024. Grad nije donio niti jednu odluku o otkazu zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, ali su zakupnici otkazali 18 ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Tijekom 2023. otkazano je sedam ugovora o zakupu ukupne površine 456,05 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.923,37 eura, a u 2024. otkazano je jedanaest ugovora o zakupu i korištenju ukupne površine 1 251,35 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 9.136,02 eura.

Tijekom 2023. Grad nije zaprimio niti jedan zahtjev sukladno kojem bi se odobrio podzakup dijela ili čitavog poslovnog prostora. Tijekom 2024. zaprimljen je jedan zahtjev za odobrenje podzakupa te je podnositelju, ujedno i zakupniku gradskog poslovnog prostora Odlukom gradonačelnika odobreno davanje dijela poslovnog prostora.

– **Primopredaja poslovnih prostora**

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola utvrđeno je da pri primopredaji poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora.

Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu i nakon isteka zakupa) te pri otkazivanju ugovora o zakupu sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji odnosno stanje brojila električne energije i vode, stanje instalacija, opće stanje poslovnoga prostora (zidova, podova, stropova i stolarije) te su navedene napomene o dotrajalosti poslovnoga prostora (pročelja, krova i slično).

– **Održavanje poslovnih prostora**

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 251.029,51 euro i u 2024. u iznosu od 563.398,32 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 i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola. Prema Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti 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 slično). Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Zakupnik smije samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ako za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, zakupnik je dužan ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti, a koja se vrše isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada.

Grad je obveze uporabnika i korisnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora te Zaključkom o postupku dodjele prostora Grada na korištenje, kojima je određeno da su uporabnik i korisnik u obvezi snositi troškove tekućeg održavanja dodijeljenog poslovnog prostora. Za sva ulaganja u poslovni prostor uporabnik i korisnik moraju ishodovati pisanu suglasnost upravnog odjela u čijoj su nadležnosti poslovi upravljanja imovinom. Adaptaciju poslovnog prostora u obvezi su izvesti o vlastitom trošku bez prava na povrat uloženih sredstava. Također, u Zaključku o postupku dodjele prostora Grada na korištenje navodi se da se na sva pitanja koja nisu uređena predmetnim Zaključkom primjenjuju važeće odluke Grada kojima je regulirano pitanje zakupa odnosno uporabe poslovnih prostora.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, a pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupnik je dužan po dospijeću plaćati i naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor te režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji. Dužan je o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Za sve radove na rekonstrukciji poslovnoga prostora, dužan je podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje suglasnosti uz koji mora priložiti troškovnik ovlaštenih izvoditelja za planirane radove te ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

U slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti, a što je prethodno zapisnički utvrđeno, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora koja se obavljaju sukladno pisanom odobrenju zakupodavca. Ako zakupniku nadležne stručne službe, sukladno važećim propisima, uvjetuju izvođenje radova na preuređenju prostora (ali ne i radova koji se odnose na opremu i sredstva) neophodnih za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti, a koji nisu utvrđeni javnim natječajem, isti će mu biti priznati uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca. Priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora zaračunat će se kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se s 50,0 % mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane gradonačelnika. Najviši dopušteni iznos ulaganja za koja će biti priznato pravo na prijeboj sa zakupninom jest onaj koji odgovara polovici ukupnih zakupnina za ugovoreno razdoblje. Zakupnik nema pravo na povrat uloženih, a neamortiziranih sredstava u slučaju da zakupnik otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos.

Obveze uporabnika i korisnika vezane za održavanje poslovnih prostora također su utvrđene i zaključenim ugovorima o uporabi i korištenju, prema kojima uporabnik i korisnik snose troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično). Uporabnik i korisnik dužni su po dospijeću plaćati i naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor te režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji. Dužni su o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje su sami prouzročili u svezi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Grad je u veljači 2002. donio Pravilnik o kriterijima za naknadu uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora na raspolaganju ili korištenju, kojim se mogu odobriti naknada sredstava uloženih u uređenje poslovnog prostora koje Grad Pula ima u vlasništvu, a u lipnju 2004. dopunu Pravilnika. Tijekom 2024. gradonačelnik je donio dva zaključka o prihvatu nagodbe za uređenje dva gradska poslovna prostora.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. nije bilo zaključenih ugovora o ulaganjima vlastitih sredstava zakupnika/uporabnik/korisnika u investicijske radove većeg obujma kojima se povećava vrijednost poslovnih prostora. Također, nije bilo radova na javnim površinama, pročeljima i krovištu zgrade, zbog kojih zakupnici/uporabnici/korisnici nisu mogli koristiti poslovne prostore i zbog kojih nisu plaćali naknadu za zakup/uporabu/korištenje.

U navedenom razdoblju po zahtjevu zakupnika/uporabnika/korisnika izdano je ukupno 36 suglasnosti za izvođenje radova uređenja poslovnih prostora, i to 19 suglasnosti tijekom 2023. te 17 suglasnosti tijekom 2024.

Za dio poslovnih prostora, s obzirom na to da su bili privedeni namjeni i u dobrom stanju, suglasnostima je određeno da će zakupnici/uporabnici, radove izvesti o vlastitom trošku bez prava na povrat uloženih sredstava. Za dio poslovnih prostora suglasnostima je određeno da će zakupniku/uporabniku biti priznata izvršena ulaganja i pobiti s ugovorenom zakupninom s obzirom na to da se radi o nužnim i korisnim radovima, odnosno radovima koji padaju na teret zakupodavca (vlasnika poslovnog prostora).

Postupak priznavanja sredstava uloženih u adaptaciju gradskog poslovnog prostora pokreće se podnošenjem zahtjeva zakupnika uz koji se prilaže troškovnik izvedenih radova u kojem su navedene točne količine i opis izvedenih radova te cijene radova i materijala, kao i dokaz o uplati radova izvoditeljima. Tijekom 2023. donesen je jedan, a tijekom 2024. dva zaključka o priznavanju izvršenih radova i prebijanju s ugovorenom zakupninom odnosno naknadom za uporabu.

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 251.029,51 euro, a u 2024. u iznosu od 563.398,32 eura. Odnose se na rashode za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora u 2023. u iznosu od 111.177,03 eura, a u 2024. u iznosu od 113.594,66 eura (popravci krovišta, učešća u sanaciji fasade, bravarski radovi, soboslikarski radovi, limarski radovi, elektroradovi, vodoinstalaterski radovi i drugo); rashode za održavanje poslovnih prostora koje Grad koristi za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave u 2023. u iznosu od 23.674,48 eura (rashodi za tekuće i investicijsko održavanje te nabavu opreme za održavanje i zaštitu), a u 2024. u iznosu od 392.052,41 euro (rashodi za nabavu opreme za sustav grijanja – hlađenja, rashodi za adaptaciju sanitarnih čvorova i projekti ugradnje dizalica topline) te na rashode za sanaciju i energetsku obnovu zgrade Društvenog centra Karlo Rojc u 2023. u iznosu od 116.178,00 eura, a u 2024. u iznosu od 57.751,25 eura.

Dva projekta ugradnje dizalica topline u dvjema poslovnim zgradama koja koriste upravna tijela Grada u ukupnom iznosu od 372.377,18 eura sufinancirana su iz kapitalnih pomoći Fonda za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost. Projekti zamjene postojećih kompresora za hlađenje s visoko temperaturnom dizalicom topline izrađeni su zbog uštede energenata. Dizalice topline su ugrađene i spojene na postojeće instalacije i opremu, izvedene su dodatne zaštite od buke te su nakon probnog rada stavljene u funkciju. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja.

Prodaja poslovnih prostora

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 35.721,76 eura i u 2024. u iznosu od 1.171,84 eura te se u potpunosti odnose na obročne otplate prodanih garaža prijašnjih godina.

Kod prodaje poslovnoga prostora putem javnog natječaja početna cijena poslovnoga prostora utvrđuje se na temelju procijenjene vrijednosti. Pri prodaji poslovnog prostora sadašnjim zakupnicima (ako se poslovni prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina) procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30,0 % procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

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

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

Poslovni prostori mogu se prodavati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Osim Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne), prodaja poslovnih prostora (sadašnjim zakupnicima) propisana je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Na temelju navedenih Zakona, Grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio i Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, koju je donijelo Gradsko vijeće u veljači 2020., a izmjene i dopune Odluke donesene su u siječnju 2023.

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

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

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

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac zaključit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

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

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 35.721,76 eura i u 2024. u iznosu od 1.171,84 eura te se u potpunosti odnose na obročne otplate prodanih garaža tijekom 2016. i 2018.

Stjecanje poslovnih prostora

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije imao poslovne prostore koje je uzeo u zakup niti je kupovao poslovne prostore.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Gradonačelnik je u prosincu 2015. donio Pravilnik o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda Grada Pule – Pola, kojim se utvrđuje način i postupak utvrđivanja i naplate proračunskih prihoda, kao i njihovo praćenje do naplate svih sredstava osiguranja naplate dugovanja, a za koje upravna tijela Grada vrše razrez, naplatu odnosno vode analitičke evidencije. Prema odredbama navedenog Pravilnika, proračunski prihodi se utvrđuju i naplaćuju u skladu sa zakonskim propisima, općim i pojedinačnim aktima Grada.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora u obliku javnobilježničke isprave utvrđeno je da se zakupnina plaća mjesečno, a na nepravodobno plaćene zakupnine zaračunava se i naplaćuje zatezna kamata. Prema navedenom Pravilniku, u slučaju neplaćanja zakupnine dužnicima se dostavljaju pisane opomene, a u slučaju daljnjeg neplaćanja pokreće se postupak prisilne naplate putem instrumenata osiguranja (zadužnice, bankarske garancije) ili ovrhom, temeljem samog ugovora i dokaza o neplaćanju zakupnine (tri mjeseca nakon dospijeća prvog neplaćenog računa), s obzirom na to da se ugovori o zakupu sklapaju kao ovršne isprave, a ugovor o zakupu se otkazuje. Nakon provođenja postupka otkazivanja, ako zakupnici kojima je otkazan ugovor o zakupu poslovni prostor ne vrate mirnim putem u otkaznom roku, nadležni odjel pokreće postupak ovrhe iseljenja i predaje u posjed poslovnog prostora Gradu. Nadalje, u slučajevima kada je ugovoreno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene za poslovne prostore, ako kupac ne isplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti u ugovorenom roku, ugovor se raskida na temelju odredbi članka 361. Zakona o obveznim odnosima, prije njegove provedbe u zemljišnim knjigama, s obzirom na to da je pribavljanje potvrde prodavatelja o plaćenoj kupoprodajnoj cijeni uvjet za uknjižbu prava vlasništva u korist kupca, a jamčevina plaćena radi sudjelovanja na javnom nadmetanju prihod je proračuna Grada. U slučaju obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, na nepravodobno plaćene obroke kupoprodajne cijene zaračunava se i naplaćuje zatezna kamata. U slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene dužnicima se dostavljaju pisane opomene, a u slučaju daljnjeg neplaćanja pokreće se postupak prisilne naplate ovrhom.

Kao sredstvo osiguranja koristi se založno pravo koje se u korist prodavatelja uknjižuje u zemljišnoj knjizi kao teret na prodanoj nekretnini. Dužnici ne mogu sudjelovati na ostalim nadmetanjima za zakup ili prodaju gradskih nekretnina niti ishoditi rješenja o korištenju javnih površina. Također, Pravilnikom je određena procedura obračuna, naplate i prisilne naplate zakupa poslovnog prostora te za prodaju poslovnih prostora (određene su aktivnosti, službenici nadležni za izvršenje, rok izvršenja aktivnosti te propisani dokumenti).

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, propisano je da najpovoljniji ponuditelj mora pri zaključenju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, dostaviti bjanko--zadužnice na iznos šestomjesečne izlicitirane zakupnine na ime zakupnika i odgovorne osobe zakupnika, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora.

Propisano je za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV do 15.000,00 kuna (1.990,84 eura), kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja na račun Grada uplatiti jednokratno jamčevni polog u visini iznosa izlicitirane tromjesečne zakupnine uvećane za PDV. Za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV od 15.000,00 kuna (1.990,84 eura) i više određeno je priložiti bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine koja vrijedi za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora ugovarao propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja. U poslovnim knjigama na koncu 2023. stanje obveza za novčane depozite za zakup poslovnih prostora iskazno je u iznosu od 179.441,34 eura, a na koncu 2024. u iznosu od 222.885,30 eura. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije i gospodarstvo. 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 te potraživanja za obračunane kamate i troškove prisilne naplate.
Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za otkup poslovnog prostora (garaže) koncem 2023. iskazana su u iznosu od 51,03 eura, a koncem 2024. iskazana su u iznosu od 193,96 eura.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije, potraživanja za zakup poslovnih prostora koncem 2023. iskazana su u iznosu od 1.756.062,79 eura i odnose se na dospjela potraživanja, od čega se na potraživanja iz prijašnjih godina odnosi 1.513.742,74 eura, a na potraživanja tekuće godine 242.320,05 eura. Potraživanja za zakup poslovnih prostora su koncem 2024. iskazana u iznosu od 1.702.707,93 eura i odnose se na dospjela potraživanja, od čega se na potraživanja iz prijašnjih godina odnosi 1.475.208,85 eura, a na potraživanja tekuće godine 227.499,08 eura.

Grad je u veljači 2011. donio Odluku o provođenju mjera naplate dospjelih potraživanja. U skladu s odredbama Odluke, doneseni su Pravilnik o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda te su sastavljana mjesečna i godišnja izvješća o poduzetim mjerama prisilne naplate, a otpis je propisan odlukama o izvršavanju proračuna.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je u skladu s odredbama Odluke o provođenju mjera naplate dospjelih potraživanja te godišnjim Izvješćem o poduzetim mjerama za naplatu potraživanja poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i naplatom instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica i mjenica), a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja.

Ukupno je tijekom 2023. dužnicima poslano 180 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 58.780,27 eura, a tijekom 2024. poslane su 134 opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 144.056,72 eura.

Mjere prisilne naplate tijekom 2023. poduzimane su u ukupnom iznosu od 1.692.109,24 eura (pokrenute ovrhe u iznosu od 1.276.561,91 euro, prijavljeno u stečaj ili likvidaciju u iznosu od 243.714,14 eura, prijavljeno u postupak predstečajne nagodbe u iznosu od 122.107,46 eura te naplata primljenih instrumenata osiguranja plaćanja (mjenice i zadužnice) u iznosu od 49.725,73 eura).

Mjere prisilne naplate tijekom 2024. poduzimane su u ukupnom iznosu od 1.702.707,93 eura (pokrenute ovrhe u iznosu od 1.155.444,59 eura, prijavljeno u postupak predstečajne nagodbe u iznosu od 190.366,87 eura, naplata primljenih instrumenata osiguranja plaćanja (mjenice i zadužnice) u iznosu od 189.982,49 eura te prijavljeno u stečaj ili likvidaciju iznos od 166.913,98 eura).

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. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za zakup poslovnog prostora iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 17.349,33 eura, a na koncu 2024. u iznosu od 105.054,55 eura.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije, u 2023. za naplatu potraživanja za zakup poslovnoga prostora ispostavljeni su računi (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 3.671.953,10 eura, a potraživanja su za 2023. naplaćena u iznosu od 3.429.633,05 eura ili 93,4 %. U 2024. za naplatu potraživanja za zakup poslovnoga prostora ispostavljeni su računi (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 3.866.731,93 eura, a potraživanja su za 2024. naplaćena u iznosu od 3.548.018,10 eura ili 91,8 %. S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora. Na efikasnost naplate prihoda, osim sustavnog poduzimanja mjera za naplatu, utjecale su i procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, kao i utvrđivanje ponuditelja čije se ponude neće razmatrati po provedenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora (osobe koje su u prethodnim razdobljima bile zakupnik poslovnih prostora, a nisu podmirivale obveze prema Gradu, osobe koje su stekle pravo na zakup poslovnoga prostora, a to pravo nisu realizirale zbog neopravdanih razloga, osobe koje su u pravnom sporu s Gradom vezanim za korištenje poslovnih prostora te osobe čiji je račun u blokadi duže od 30 dana), ugovaranje novčanih depozita i instrumenata osiguranja plaćanja, ugovaranje uvjeta za otkaz ugovora zbog neredovitog plaćanja zakupnine i drugo.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu te Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu obavljaju se u Odsjeku za upravljanje imovinom, a u Upravnom odjelu za financije i gospodarstvo poslovi vezani za evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda obavljaju se u više odsjeka. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

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

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola, Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule – Pola, Zaključkom o postupku dodjele prostora Grada Pule – Pola na korištenje te Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele na uporabu poslovnih prostora Grada Pule – Pola, pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Pravilnikom o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda Grada utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik prije raspisivanja natječaja utvrđuje smatra li se neki poslovni prostor uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim, donosi odluku o kupoprodaji poslovnih prostora, utvrđuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup, donosi odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, imenuje članove Povjerenstva za davanje u zakup i za kupoprodaju poslovnog prostora, donosi odluku o prihvatu ponude i zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora, odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajne cijene te u ime Grada potpisuje ugovor o zakupu.

Također, donosi odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, odluku kojom odobrava davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora u podzakup, odluku kojom odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika (prijenos zakupa) te odluku o otkazu ugovora. Donosi Zaključak o dodjeli poslovnog prostora na korištenje na temelju kojeg zaključuje ugovor o korištenju, odluku o raspisivanju natječaja za dodjelu poslovnih prostora na uporabu, osniva i imenuje povjerenstvo za dodjelu poslovnih prostora na uporabu, donosi odluku o uporabi poslovnog prostora i zaključivanju ugovora o uporabi kojim se uređuju prava i obveze ugovornih strana. U skladu s odredbama Statuta Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do 132.722,81 euro.

Poslove vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima Grada obavlja Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, u okviru nadležnosti propisane važećim propisima Republike Hrvatske, a koji se poslovi odnose na poslove vezane za gospodarenje i raspolaganje imovinom u svrhu sustavnog upravljanja imovinom u vlasništvu Grada te drugom imovinom kojom Grad upravlja sukladno posebnim propisima, poslove uređivanja imovinskopravnih odnosa, vođenja evidencije o nekretninama u vlasništvu Grada i procjene vrijednosti nekretnina, poslove upravljanja, evidentiranja, stjecanja, otuđivanja, gradnje, održavanja, davanja u najam, davanja u zakup, davanja na upravljanje i davanja na korištenje zemljišta te svih objekata javne, poslovne i stambene namjene u vlasništvu Grada, vodi brigu o gradskoj imovini, priprema i provodi odluke i druge opće akte za Gradsko vijeće i gradonačelnika koji se odnose na upravljanje gradskim nekretninama. Ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje navedenih poslova propisana su Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu.

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

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.

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

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

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

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

Služba za unutarnju reviziju u Gradu Puli – Pola nije djelovala od sredine 2020. do ožujka 2024. jer nije bilo zaposlenih unutarnjih revizora. Služba za unutarnju reviziju tijekom 2024. i 2025. nije provodila unutarnje revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu. Prema Strateškom planu Službe za unutarnju reviziju Grada Pula – Pola za razdoblje 2024. – 2026. područje upravljanja imovinom smatra se prioritetnim područjem revidiranja.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU PULI – POLA

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

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

Utvrđeno je i da u glavnoj knjizi i u financijskim izvještajima, u okviru izvanbilančnih zapisa, nije u potpunosti iskazana vrijednost tuđe imovine (poslovnih prostora) dobivenih na korištenje, nije imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u navedeni Registar, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola nije usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., političkim strankama poslovni prostori nisu davani u zakup na temelju javnog natječaja, nisu usklađeni podaci koji se iskazuju o obavljenim poslovima i aktivnostima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, i to u Izvješćima o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola i Izvješćima o radu Gradonačelnika Grada Pule – Pola, nije donesen akt kojim bi bili propisani kriteriji dodjele u zakup prostora za rad i drugih nekretnina fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture te se pri zaključivanju pojedinih novih ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom nije pridržavalo propisanih rokova.

Slijedom navedenog, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Puli – Pola **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, jer utvrđeni određeni propusti ne utječu bitno na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

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

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. U glavnoj knjizi evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati u okviru izvanbilančnih zapisa vrijednost tuđe imovine (poslovne prostore) dobivene na korištenje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Uskladiti Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja te prodaju garaža ili garažnih mjesta neposrednom pogodbom sadašnjim zakupnicima.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Političkim strankama poslovne prostore davati u zakup na temelju javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

3.2. Radi poštivanja načela transparentnosti, uskladiti podatke o obavljenim poslovima i aktivnostima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koji se iskazuju u Izvješćima o provedbi godišnjeg plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Pule – Pola i Izvješćima o radu Gradonačelnika Grada Pule – Pola.

3.3. Donijeti opći akt kojim će propisati kriterije dodjele u zakup prostora za rad i drugih nekretnina u vlasništvu Grada, javnim natječajem i neposrednom pogodbom, fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture, u skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

3.4. Pridržavati se propisanih rokova pri zaključivanju novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola.

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 PULE – POLA

Grad se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u roku te prihvatio naloge i preporuke Državnog ureda za reviziju. Navodi da će pristupiti provedbi navedenih naloga i preporuka, kao i izradi normativnih akata Grada Pule – Pola koji uređuju područje zakupa i uporabe gradskih poslovnih prostora, a koji će biti upućeni Gradskom vijeću Grada Pule – Pola na razmatranje i usvajanje, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.