REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Pazin

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

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Rijeci

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 RIJECI 14
Davanje poslovnih prostora u zakup 20
Prodaja poslovnih prostora 50
Stjecanje poslovnih prostora 54

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 56

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 60

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU RIJECI 64

OČITOVANJE GRADA RIJEKE 66

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

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 Rijeci.

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 14. travnja 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 Rijeka (dalje u tekstu: Grad).

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22, 52/25 i 156/25). Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige 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. Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Neproizvedena dugotrajna imovina	676.012.285,64	68,7	679.260.788,56	68,0	100,5
2.	Građevinski objekti	248.569.087,12	25,3	252.679.977,79	25,3	101,7
2.1.	Stambeni objekti	22.542.146,20	2,3	22.229.655,53	2,2	98,6
2.2.	Poslovni objekti	162.977.273,13	16,6	170.430.301,10	17,1	104,6
2.3.	Prometni objekti	46.078.548,66	4,7	43.974.004,88	4,4	95,4
2.4.	Ostali građevinski objekti	16.971.119,13	1,7	16.046.016,28	1,6	94,5
3.	Druga imovina	59.378.542,03	6,0	66.977.005,91	6,7	112,8
	Ukupno	**983.959.914,79**	**100,0**	**998.917.772,26**	**100,0**	**101,5**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na neproizvedenu dugotrajnu imovinu (99,4 % se odnosi na zemljište), i to za 2023. u iznosu od 676.012.285,64 eura ili 68,7 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 679.260.788,56 eura ili 68,0 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost građevinskih objekata u 2023. i 2024. ima udjel od 25,3 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Druga imovina Grada koja se odnosi na opremu i imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu) ima udjel od 6,0 % u 2023., odnosno 6,7 % u 2024. ukupne vrijednosti nefinancijske imovine.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 162.977.273,13 eura, što čini 65,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 170.430.301,10 eura, što čini 67,4 % 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 poslovnoga prostora), površini, nabavnoj, otpisanoj te sadašnjoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Poslovni prostor koji Grad koristi za svoje potrebe		
1.	Broj poslovnih prostora	1	1
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	193.208,00	189.388,40
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	1 587	1 585
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	72.563.700,75	76.282.595,95
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**1 588**	**1 586**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**72.756.908,75**	**76.471.984,35**

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama kao zasebni inventurni brojevi evidentirane su poslovne prostorije (suvlasnički dijelovi pojedinih stambeno-poslovnih zgrada na kojima je upisano etažno vlasništvo s određenim ili neodređenim udjelom Grada).

Tijekom 2023. i 2024. Grad je prodavao poslovne prostore javnim natječajem, sadašnjim zakupnicima, kupio je jedan poslovni prostor, jedan poslovni prostor stekao je kao ošasnu imovinu te je stjecao poslovne prostore razvrgnućem suvlasničke zajednice.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom, izvršenim ulaganjima i/ili troškovima nabave. Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Tijekom 2023. i 2024. jedan poslovni prostor koristili su za svoje potrebe Upravni odjel gradske uprave za kulturu te Upravni odjel za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade, a preostalim poslovnim prostorima najvećim dijelom su upravljali Upravni odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom odnosno Upravni odjel za gradsku imovinu.

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

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

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

Revizijom je utvrđeno da u 2023. i 2024. Grad nije imao tuđe poslovne prostore na korištenju te ih nema evidentirane niti u izvanbilančnim zapisima.

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

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

Grad vodi registar poslovnih prostora, koji je u najvećem dijelu i javno objavljen na mrežnim stranicama Grada. Gradonačelnik je u veljači 2022. donio zaključak o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te jedanaest osoba za kontakt pojedinih odjela koje će sudjelovati u prikupljanju i dostavljanju podataka i dokumentacije odgovornoj osobi. U Središnjem registru državne imovine Grad je koncem 2025. imao evidentirano osam jedinica nekretnina. Podaci o drugim poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine. Grad je u ožujku 2025. zaprimio elektroničku poštu Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske o nadogradnji Središnjeg registra državne imovine novim funkcionalnostima za vođenje evidencije o imovini Republike Hrvatske. Prema obrazloženju Grada, Grad planira izvršiti prijenos traženih podataka te redovno ažurirati podatke u skladu s izmjenama i dopunama Baze poslovnih prostora Grada.

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.

Evidencija najvećeg dijela poslovnih prostora kojima Grad upravlja ili raspolaže ustrojena je putem mrežnih stranica Grada. Poslovni prostori u zakupu su dostupni na poveznici https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:1:, a prazni poslovni prostori na poveznici https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:7:. Ovi i drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže evidentirani su u analitičkim evidencijama Grada.

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 Strategije.

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

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

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 kojim se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te drugim aktima.

Grad je na temelju odredbi Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske i Uredbe o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 89/18) u travnju 2022. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025. Navedeno je da se Rijeka u sljedećih deset godina mora na održiv način smjestiti u ograničenom prostoru, prenamjenjujući i dalje svoje postojeće prostore kao što je to već do sada radila, koristeći i revitalizirajući svoju kulturnu i industrijsku baštinu.

Gradsko vijeće je u ožujku 2021. donijelo Plan razvoja grada Rijeke od 2021. do 2027. Prema navedenom Planu, Riječka razvojna agencija Porin osnovana je 1996. kao poduzetnički inkubator, a od 2004. pruža potpore pri pokretanju i razvoju gospodarskih subjekata na području Rijeke. Agencija je u vlasništvu Grada te upravlja poduzetničkim inkubatorom za uslužne djelatnosti Torpedo, Coworking prostorom te Tehnološko--edukacijskim poduzetničkim inkubatorom. Jedan od glavnih ciljeva poduzetničkih inkubatora je pružanje kvalitetnih uvjeta i podrške na početku poslovnoga puta poduzetnika i obrtnika, odnosno omogućavanje jednostavnijeg i povoljnijeg pristupa poslovnom prostoru, edukacijama, savjetovanju te potencijalnim poslovnim prilikama unutar samih inkubatora. Pravo korištenja usluga programa poduzetničkih inkubatora te korištenja poslovnog prostora imaju poduzetnici i obrtnici koji samostalno i trajno obavljaju gospodarsku djelatnost.

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

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

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.). Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da nije donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama te da nije na temelju navedene strategije donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025. utvrđen je rok za donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i godišnjeg plana za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji do konca lipnja 2025.

U rujnu 2024. Državni ured za reviziju je obavio reviziju i izradio Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji Grada za 2022. Predmet revizije bili su godišnji financijski izvještaji, usklađenost poslovanja Grada sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima koji imaju značajan utjecaj na poslovanje. Državni ured za reviziju je u navedenom Izvješću, između ostalog, preporučio donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama, kojom će se odrediti srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, godišnji plan, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve te smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama i mjere u svrhu provedbe strategije te procedure upravljanja i raspolaganja nekretninama. Grad je koncem siječnja 2026. izvijestio Državni ured za reviziju da je navedena preporuka u postupku provedbe.

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

Prema odredbama članka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila, a garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

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

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

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

Gradsko vijeće donijelo je u svibnju 2018. Odluku o zakupu poslovnog prostora i Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, a izmjene i dopune navedenih odluka u svibnju 2019. i ožujku 2025. U srpnju 2019. donijelo je Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a izmjene i dopune Odluke u veljači 2022. i ožujku 2025. U ožujku 2021. donijelo je Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, a izmjene Pravilnika u ožujku 2025., dok je u svibnju 2019. donijelo Pravilnik o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke. Također, na mrežnim stranicama Grada objavljen je Registar objekata poslovne namjene u tabličnom obliku s prikazom informacija o prostorima u vlasništvu Grada. Prostori su podijeljeni u dvije skupine: poslovni prostori u zakupu i slobodni poslovni prostori. Za poslovne prostore u zakupu navedeni su podaci o lokaciji prostora (naziv ulice, kućni broj, zona), površini, zakupniku i djelatnosti koja se obavlja u prostoru, jediničnoj cijeni po m^2, odnosno mjesečnom iznosu u eurima, vremenu trajanja zakupa te prikaz lokacije prostora. Za slobodne poslovne prostore navedeni su podaci o lokaciji prostora (naziv ulice, kućni broj, zona), površini, prikazu lokacije prostora i tlocrtu prostora. Poslovni prostori kod kojih je isteklo vrijeme na koje su zaključeni ugovori o zakupu koriste se i zadužuju za naknadu za korištenje prostora. U listopadu 2022. Gradsko vijeće donijelo je Odluku o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU RIJECI

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 Primorsko-goranske 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 VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Primorsko-goranske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća jedno naselje s ukupno 107 964 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Korzo 16, Rijeka.

Prema odredbama članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, veliki grad kao i grad sjedište županije u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja i druge poslove u skladu s posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeni su Služba za unutarnju reviziju i devet upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 478 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gradsku imovinu, Upravnog odjela za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade te Upravnog odjela za financije.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi iznos od 132.722,81 euro. 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 imovine (najam, zakup poslovnih prostora) od 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV).

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 135.325.158,67 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 117.232.311,99 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 18.092.846,68 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 143.526.855,32 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 132.123.038,77 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 11.403.816,55 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	-	7.763.295,85	-	679,2	-	7.265.384,36	-	682,7
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	-	0,00	-	0,0	-	6.121,44	-	0,6
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	1.347.000,00	946.304,83	70,3	82,8	1.180.000,00	1.182.701,00	100,2	111,1
4.	Prihodi od koncesija za gospodarsko korištenje kulturnog dobra	-	8.195,88	-	0,7	-	8.133,74	-	0,8
	Ukupno prihodi	**1.347.000,00**	**8.717.796,56**	**647,2**	**762,7**	**1.180.000,00**	**8.462.340,54**	**717,1**	**795,2**
	Rashodi								
5.	Materijalni rashodi	694.901,00	408.083,13	58,7	57,2	626.500,00	447.401,76	71,4	107,5
6.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	374.250,00	262.680,10	70,2	36,8	475.660,00	392.123,95	82,4	94,2
7.	Rashodi za zakup poslovnih prostora	-	76.995,12	-	10,8	-	81.675,12	-	19,6
8.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	4.140.000,00	3.989.981,52	96,4	559,4	1.235.000,00	180.000,00	14,6	43,3
9.	Rashodi za ostale usluge	50.730,00	1.640,03	3,2	0,2	46.000,00	2.476,68	5,4	0,6
10.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	96.457,00	20.799,77	21,6	2,9	25.452,00	9.691,13	38,1	2,3
	Ukupno rashodi	**5.356.338,00**	**4.760.179,67**	**88,9**	**667,4**	**2.408.612,00**	**1.113.368,64**	**46,2**	**267,6**
	Razlika prihoda i rashoda	-4.009.338,00	3.957.616,89	-	-	-1.228.612,00	7.348.971,90	-	-

Prihodi od zakupa poslovnoga prostora nisu zasebno planirani za 2023. i 2024., a planirani prihodi od imovine za 2023. iznose 15.098.581,00 euro, dok za 2024. iznose 13.408.985,00 eura. Sadrže planirane prihode od financijske imovine, prihode od nefinancijske imovine i prihode od kamata na dane zajmove.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 8.717.796,56 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 4.760.179,67 eura, što je 3.957.616,89 eura ili 45,4 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 8.462.340,54 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 1.113.368,64 eura, što je 7.348.971,90 eura ili 86,8 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 17.180.137,10 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 15.028.680,21 euro, od prodaje poslovnih prostora u iznosu od 2.129.005,83 eura, od koncesija za gospodarsko korištenje kulturnog dobra u iznosu od 16.329,62 eura i od refundacija (povrata) režijskih troškova zakupnika u iznosu od 6.121,44 eura.

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 5.873.548,31 euro odnose se na rashode za kupnju poslovnih prostora u iznosu od 4.169.981,52 eura, za materijalne rashode poslovnih prostora (osim zakupa) u iznosu od 855.484,89 euro, za tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 654.804,05 eura, za zakup poslovnih prostora u iznosu od 158.670,24 eura, za nabavu opreme u iznosu od 30.490,90 eura i druge rashode u iznosu od 4.116,71 euro.

Rashodi za materijalne rashode (prostora kulture) te za tekuće i investicijsko održavanje odnose se na rashode za režijske troškove (električna energija, plin, voda, usluge telefona i interneta, odvoz otpada, usluge čišćenja, usluge grijanja, komunalna naknada, naknada za uređenje voda), usluge prijevoza, zaštitarske usluge, popravke vrata, ventilacijskog sustava, zidarske radove, staklarske radove, elektroinstalaterske radove, keramičke radove, limarske radove, ličilačke radove, zidarske radove, bravarske radove, sanaciju štete od poplave, odštopavanje kanalizacije, servis dizala, izvođenje priključka građevine na naponsku mrežu, povrat uloženih sredstava zakupnicima za izvršena ulaganja, prefakturirane rashode za električnu energiju i druge režijske troškove zakupnicima, zakup rasvjetne opreme i drugo.

Najznačajniji rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu od 115.035,12 eura odnose se na zakup poslovnog prostora u vlasništvu neprofitne organizacije (koja nije upisana u registar neprofitnih organizacija).

Navedena neprofitna organizacija (zakupodavac) i Grad (zakupnik) zaključili su u lipnju 2008. Ugovor o zakupu kina Croatia površine 729 m^2 uz mjesečnu zakupninu od 5,26 eura po m^2, odnosno 3.834,54 eura mjesečno na rok od deset godina za prikazivanje filmskih programa, održavanje kazališnih predstava, koncerata, tribina i slično. PDV nije ugovoren.

Zakupnik se obvezao osigurati zakupodavcu korištenje poslovnog prostora tri dana u mjesecu. Ugovoreno je da sve režijske troškove snosi zakupoprimac iako zakupnik smije koristiti poslovni prostor tri dana mjesečno, odnosno 9,86 % vremena (36 dana / 365,25 dana) za svoje potrebe. Dodatkom navedenom Ugovoru iz rujna 2012., ugovoreno je vrijeme trajanja zakupa od 20 godina, odnosno do početka lipnja 2028.

Drugim dodatkom Ugovoru, koji je zaključen u ožujku 2025., ugovoreno je vrijeme trajanja zakupa 50 godina, odnosno do početka lipnja 2058. Drugim dodatkom je ugovoreno da u mjesečnoj zakupnini nije obračunan PDV, koji će zakupodavac, ako je obveznik plaćanja PDV-a, posebno zaračunati Gradu u propisanoj visini. U 2023. i 2024. Grad je za zakupninu zakupodavcu isplatio 115.035,12 eura, a bilo je ugovoreno da Grad isplati zakupodavcu 92.028,96 eura, što je 23.006,16 eura ili 25,0 % više od ugovorenoga. Također, drugim dodatkom Ugovoru je ugovoreno da će Grad poslovni prostor ustupiti na korištenje ustanovi u vlasništvu Grada bez naknade. Navedi ugovor i oba dodatka u ime Grada zaključio je Gradonačelnik. Prema pisanom obrazloženju Grada, predstavničko tijelo Grada je putem Proračuna upoznato da je predmetni poslovni prostor u zakupu i za tu svrhu se planiraju sredstva za tekuću godinu i naredne dvije godine.

Državni ured za reviziju preporučuje u ugovoru o zakupu poslovnog prostora navesti uključuje li zakupnina porez na dodanu vrijednost ili ne uključuje, kako bi se izbjegle nejasnoće i potencijalni sporovi.

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

Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao s 1 587 poslovnih prostora ukupne površine 199 448,04 m^2, a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao s 1 585 poslovnih prostora ukupne površine 203 615,39 m^2. Prema obrazloženju Grada, jedan poslovni prostor površine 25 m^2 je koncem 2023. i koncem 2024. bio evidentiran u imovini Grada, a bio je u vlasništvu je Republike Hrvatske.

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnoga prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	1	2 719,21	1	2 719,21
2.	Poslovni prostori dani u zakup	1 351	160 402,80	1 333	160 445,61
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	18	9 222,72	18	9 222,72
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	6	555,98	6	555,98
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	19	2 310,77	19	2 310,77
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	1 308	148 313,33	1 290	148 356,14
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	235	36 326,03	251	40 450,57
3.1.	Prazni poslovni prostori	230	34 268,03	246	38 392,57
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	5	2 058,00	5	2 058,00
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**1 587**	**199 448,04**	**1 585**	**203 615,39**

Od ukupno 1 585 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., jedan poslovni prostor ili 0,1 % koristi se za potrebe Grada, 1 333 poslovna prostora ili 84,1 % je dano u zakup, a 251 poslovni prostor ili 15,8 % je izvan uporabe. Od ukupno 251 poslovnog prostora izvan uporabe, 246 poslovnih prostora ili 15,5 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a pet poslovnih prostora ili 0,3 % je neuvjetno za davanje u zakup (navedeni poslovni prostori zbog stanja uređenosti nisu pogodni za davanje u zakup).

Tijekom 2023. i 2024. Grad je na mrežnim stranicama objavljivao podatke o poslovnim prostorima u zakupu (identifikacijski broj, adresa, zona, površina poslovnog prostora, zakupnik, djelatnost, jedinična cijena po m^2, mjesečna zakupnina, datum početka i završetka zakupa) i praznim poslovnim prostorima (identifikacijski broj, adresa, zona, površina poslovnog prostora) u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

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

Upravni odjel za gradsku imovinu dostavio je gradonačelniku informacije o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. te je gradonačelnik donio rješenja o prihvaćanju navedenih informacija u veljači 2024. i siječnju 2025. Navedene informacije sadrže podatke o provedenim natječajima za davanje u zakup, zaključivanju ugovora o zakupu poslovnih prostora, pregled poslovnih prostora s adresama poslovnih prostora, informacije o površini, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, zonama u kojima se nalaze poslovni prostori, ugovorenoj zakupnini i drugo.

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

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup, prodavao i stjecao poslovne prostore te provodio razvrgnuća suvlasničke zajednice s Republikom Hrvatskom i trgovačkim društvima u suvlasništvu.

U siječnju 2024. Grad i trgovačko društvo za upravljanje, održavanje i izgradnju sportskih i drugih objekata u vlasništvu Grada zaključili su Ugovor o uslugama upravljanja i održavanja sportskih i drugih objekata u 2024. Ugovoreno je da Grad plaća trgovačkom društvu 4.350.000,00 eura s PDV-om za troškove energije, komunalne usluge, troškove zaštite, tekuće i investicijsko održavanje te naknadu za usluge upravljanja sportskim objektima. Komunalno društvo obvezalo se sredstva ostvarena od najma i/ili korištenja sportskih objekata uplaćivati u korist Grada te o tome izvještavati Grad.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 7.763.295,85 eura i u 2024. u iznosu od 7.265.384,36 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 302 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je 231 ugovor. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 255.281,82 eura, a u 2024. iznosi 102.405,87 eura.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	154	15 328,50	155.486,88	141	12 364,00	63.995,90
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	148	16 480,84	99.794,94	90	8 032,89	38.409,97
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	121	10 526,84	81.194,17	77	7 022,50	35.075,77
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	27	5 954,00	18.600,77	13	1 010,39	3.334,20
	Ukupno (1 + 2)	**302**	**31 809,34**	**255.281,82**	**231**	**20 396,89**	**102.405,87**

Od ukupno 302 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključena u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 31 809,34 m², 154 ugovora ili 51,0 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 148 ugovora ili 49,0 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno 231 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 20 396,89 m², 141 ugovor ili 61,0 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 90 ugovora ili 39,0 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

Prema Odluci o zakupu poslovnog prostora, poslovnom djelatnošću smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena u skladu s propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti. Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđena je na temelju Odluke o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007. – NKD 2007. (Narodne novine 58/07), a za određivanje početne mjesečne zakupnine Grad je utvrdio devet grupa djelatnosti u četiri zone po djelatnosti koja se obavlja ili planira obavljati u poslovnom prostoru. Odlukom je uređena nacionalna klasifikacija djelatnosti s nazivima područja, odjeljaka, skupina i razreda gospodarskih i drugih djelatnosti. Područja su označena jednoslovnom oznakom (21 slovo od A do U), odjeljci su označeni dvoznamenkastim brojevima (88 brojeva od 01 do 99), skupine su označene troznamenkastim brojevima (272 broja od 01.1 do 99.0), a razredi su označeni četveroznamenkastim brojevima (615 brojeva od 01.11 do 99.00).

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

Grupa	Djelatnost prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti		Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora i zonama			
	Područje	Odjeljak / Skupina / Razred	0	I	II	III
	1	2	3	4	5	6
I	K – Financijska djelatnost i djelatnost osiguranja	Sve djelatnosti 64 – 66	36,00	28,00	22,00	16,00
	R – Umjetnost, zabava i rekreacija	Samo za djelatnost: 92.00 – kockanja i klađenja				
II	G – Trgovina na veliko i na malo; popravak motornih vozila i motocikala	Osim za djelatnost: 47.61 – trgovina na malo u knjigama u specijaliziranim prodavaonicama, 47.63 – trgovina na malo glazbenim i video zapisima u specijaliziranim prodavaonicama, 47.78 – trgovina na malo suvenirima, rukotvorinama i religijskim proizvodima, trgovina na malo filatelističkim proizvodima i novcem, 47.79 – trgovina na malo rabljenom robom u specijaliziranim prodavaonicama	24,00	12,00	6,00	4,00
	I – Djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane	Samo za: 56.30 – djelatnost pripreme i usluživanja pića				
	J – Informacije i komunikacije	Samo za djelatnost: 61 – telekomunikacije				
	D – Opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija	Sve djelatnosti 35				
III	O – Javna uprava i obrana i obvezno socijalno osiguranje	Osim za: 84.11 – opće djelatnosti javne uprave: – aktivnost: rad vijeća nacionalnih manjina Grada	16,00	8,00	4,00	2,00
	Q – Djelatnost zdravstvene zaštite i socijalne skrbi	Samo za: 86 – djelatnosti zdravstvene zaštite (osim za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini 86.21)				
IV	A – Poljoprivreda, šumarstvo i ribarstvo	Sve djelatnosti 01 – 03	12,00	6,00	3,00	1,00
	B – Rudarstvo i vađenje	Sve djelatnosti 05 – 09				
	E – Opskrba vodom; uklanjanje otpadnih voda, gospodarenje otpadom te djelatnost sanacije okoliša	Sve djelatnosti 36 – 39				
	F – Građevinarstvo	Sve djelatnosti 41 – 43				
	H – Prijevoz i skladištenje	Sve djelatnosti 49 – 53				

Grupa	Djelatnost prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti		Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora i zonama			
	Područje	Odjeljak / Skupina / Razred	0	I	II	III
	1	2	3	4	5	6
	I – Djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane	Osim za: 55.20 – odmarališta i slični objekti za kraći odmor – samo hosteli, 56.29 – djelatnost pripreme i usluživanja jednostavnih hladnih, gotovih toplih jela te pripreme i usluživanja pića u studentskoj kantini				
	J – Informacije i komunikacije	Samo za: 58 – izdavačka djelatnost, 59 – proizvodnja filmova, video filmova i televizijskog programa, djelatnosti snimanja zvučnih zapisa i izdavanja glazbenih zapisa, 62 – računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima, 63 – informacijske i uslužne djelatnosti				
	L – Poslovanje nekretninama	Sve djelatnosti 68				
	M – Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti	Sve djelatnosti 69 – 75				
	N – Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti	Osim za: 78.20 – djelatnosti agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata				
	S – Ostale uslužne djelatnosti	Osim za: 94 – djelatnosti članskih organizacija				
	G – Trgovina na veliko i na malo; popravak motornih vozila i motocikala	Sve djelatnosti 45 – 47 – aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno-tehničkih poslova				
V	N – Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti	Samo za: 78.20 – djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata	6,00	4,00	2,00	1,00
VI	Q – Djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi	Samo za: 86.21 – obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini	4,00	2,00	1,00	1,00
VII	C – Prerađivačka industrija	Sve djelatnosti 10 – 33	3,00	2,00	1,00	1,00
	G – Trgovina na veliko i na malo; popravak motornih vozila i motocikala	Samo za djelatnost: 47.61 – trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama, 47.63 – trgovina na malo glazbenim i video zapisima u specijaliziranim prodavaonicama, 47.78 – trgovina na malo suvenirima, rukotvorinama i religijskim proizvodima, trgovina na malo filatelističkim proizvodima i novcem, 47.79 – trgovina na malo rabljenom robom u specijaliziranim prodavaonicama				
	I – Djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane	Samo za djelatnost: 55.20 – odmarališta i slični objekti za kraći odmor – samo hosteli, 56.29 – djelatnost pripreme i usluživanja jednostavnih hladnih jela, gotovih toplih jela te pripreme i usluživanja pića u studentskoj menzi ili kantini				

Grupa	Djelatnost prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti		Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora i zonama			
	Područje	Odjeljak / Skupina / Razred	0	I	II	III
	1	2	3	4	5	6
	J – Informacije i komunikacije	Samo za djelatnost: 60 – emitiranje programa				
	P – Obrazovanje	Sve djelatnosti 85				
	O – Javna uprava i obrana i obvezno socijalno osiguranje	Samo za: 84.11 – opće djelatnosti javne uprave: aktivnost – rad vijeća nacionalnih manjina Grada				
	Q – Djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi	Samo za: 87 – djelatnost socijalne skrbi sa smještajem (uključuje i pružanje usluga organiziranog stanovanja, samo za potrebe deinstitucionalizacije i transformacije pravnih osoba koje obavljaju djelatnost socijalne skrbi), 88 – djelatnost socijalne skrbi bez smještaja				
	T – Djelatnosti kućanstava kao poslodavca; djelatnosti kućanstava koja proizvode različitu robu i pružaju različite usluge za vlastite potrebe	Sve djelatnosti 97 – 98				
	R – Umjetnost zabava i rekreacija	Samo za djelatnost: 90.01 – izvođačka umjetnost, 90.02 – pomoćne djelatnosti u izvođačkoj umjetnosti, 90.04. – rad umjetničkih objekata, 91 – knjižnice, arhivi, muzeji i ostale kulturne djelatnosti, 93.11 – rad sportskih objekata, 93.12 – djelatnosti sportskih klubova, 93.13 – fitnes centri, 93.19 – ostale sportske djelatnosti, 93.2 – zabavne i rekreacijske djelatnosti ukoliko obavljaju neprofitnu djelatnost, osim za: djelatnost sportskih klubova čiji je rad sufinanciran iz programa javnih potreba u sportu				
	S – Ostale uslužne djelatnosti	Samo za: 94 – djelatnost članskih organizacija ukoliko obavljaju neprofitnu djelatnost				
	U – Djelatnosti izvanteritorijalnih organizacija i tijela	Sve djelatnosti 99				
VIII	R – Umjetnost, zabava i rekreacija	Samo za djelatnost: 90.03 – umjetničko stvaralaštvo – atelieri za stvaralački rad umjetnika	0,80	0,80	0,80	0,80
IX	Garaže		5,00	4,00	3,00	2,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja te djelatnost kockanja i klađenja, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za umjetničko stvaralaštvo – atelieri za stvaralački rad umjetnika.

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru uređen je način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva, a ako nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom. Zakupnina se uvećava za pripadajući PDV. Ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine), o čemu odluku donosi gradonačelnik. Zakupnine po m^2 razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja sadržane su u tablici koja je sastavni dio ovog Pravilnika.

Zakupnina se utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i zakupnine po m^2. Za poslovni prostor korisne površine do 500 m^2, zakupnina se obračunava u punom iznosu, a za razliku korisne površine iznad 500 m^2 zakupnina se umanjuje za 25,0 %. Početni iznos zakupnine za poslovni prostor može se umanjiti kada za poslovni prostor nije podnesena niti jedna prijava na javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u razdoblju od jedne godine. Ako nije podnesena niti jedna prijava na tri javna natječaja, početni iznos zakupnine može se umanjiti za 25,0 %. Ako nije podnesena niti jedna prijava na šest javnih natječaja, početni iznos zakupnine može se umanjiti za 50,0 %. Odluku o umanjenju iznosa početne zakupnine donosi gradonačelnik. Popis ulica i granice područja po zonama sastavni su dio Pravilnika. Poslovni prostori koji se nalaze izvan područja grada Rijeke razvrstavani su u III. zonu. Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor. Povjerenstvo predlaže gradonačelniku najmanje dvije djelatnosti, ali gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup putem javnog natječaja. Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva. Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti. Za određivanje početne zakupnine utvrđeno je osam grupa djelatnosti i garaže. U poslovnom prostoru može se istovremeno obavljati jedna ili više djelatnosti. Ako se obavljaju najmanje dvije djelatnosti, zakupnina za cjelokupni poslovni prostor utvrđuje se prema djelatnosti s određenom najvišom cijenom zakupnine.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno 15 natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključena su 294 ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	4. veljače 2023.	38	3 281,00	37.567,00	24	2 295,00	23.849,00	27.696,30	12,07	116,1
2.	16. ožujka 2023.	39	2 786,00	38.566,54	30	2 452,00	30.394,54	45.572,60	18,59	149,9
3.	28. travnja 2023.	1	430,00	430,00	1	430,00	430,00	473,00	1,10	110,0
4.	5. svibnja 2023.	32	4 249,00	40.309,36	21	2 073,00	13.490,00	17.770,50	8,57	131,7
5.	23. lipnja 2023.	40	4 481,00	36.767,16	21	2 628,00	10.200,16	13.746,66	5,23	134,8
6.	14. rujna 2023.	35	4 056,50	73.082,48	21	1 852,50	24.418,50	27.495,10	14,84	112,6
7.	20. listopada 2023.	30	3 002,00	61.568,48	10	765,00	6.915,00	10.333,30	13,51	149,4
8.	24. studenoga 2023.	36	3 863,00	55.302,48	26	2 833,00	9.220,12	12.399,42	4,38	134,5
9.	26. siječnja 2024.	36	3 584,00	31.542,40	22	2 190,00	15.575,00	16.618,80	7,59	106,7
10.	8. ožujka 2024.	37	3 347,00	28.651,40	29	2 987,00	11.436,00	13.784,60	4,61	120,5
11.	26. travnja 2024.	38	2 867,00	17.951,00	30	2 051,00	9.515,20	11.825,40	5,77	124,3
12.	21. lipnja 2024.	39	2 968,00	22.268,00	18	1 578,00	7.690,00	7.803,00	4,94	101,5
13.	13. rujna 2024.	35	2 204,00	12.335,20	22	1 411,00	4.534,20	5.823,10	4,13	128,4
14.	21. listopada 2024.	20	1 131,00	7.550,40	8	555,00	3.239,40	3.910,90	7,05	120,7
15.	29. studenoga 2024.	20	1 656,00	9.444,00	11	979,00	2.998,40	3.617,10	3,69	120,6
	Ukupno	**476**	**43 905,50**	**473.335,90**	**294**	**27 079,50**	**173.905,52**	**218.869,78**	**8,08**	**125,9**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno 476 poslovnih prostora ukupne površine 43 905,50 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 473.335,90 eura. Od ukupno 476 poslovnih prostora koji su ponuđeni u zakup, za 201 poslovni prostor ponuđeno je više različitih početnih cijena (dvije, tri ili četiri, ovisno o djelatnosti koja se može obavljati u poslovnom prostoru), a za 275 poslovnih prostora ponuđena je jedna početna cijena. Za izračun početne visine mjesečne zakupnine (stupac 4) korištena je najviša početna cijena (kada su za isti poslovni prostor utvrđene dvije, tri ili četiri različite početne cijene). Javni natječaji bili su otvoreni najmanje deset kalendarskih dana.

Od ukupno ponuđenih 476 poslovnih prostora za davanje u zakup, za 107 poslovnih prostora nije bilo interesa te nije pristigla niti jedna ponuda, za 70 poslovnih prostora pristigle su ponude koje nisu bile u skladu s natječajem, a za 299 poslovnih prostora dane su valjane ponude. Na temelju 299 valjanih ponuda zaključena su 294 ugovora.

U 2023. i 2024. na natječaje za zakup poslovnih prostora ponuđeno je 308 različitih poslovnih prostora. Za 214 poslovnih prostora ili 69,5 % natječaj je objavljivan jednom, za 58 poslovnih prostora ili 18,8 % natječaj je objavljivan dvaput, za 18 poslovnih prostora ili 5,8 % natječaj je objavljivan triput, za deset poslovnih prostora ili 3,3 % natječaj je objavljivan četiri puta, a za osam poslovnih prostora ili 2,6 % natječaj je objavljivan od pet do devet puta. Najviše poslovnih prostora ponuđeno za davanje u zakup nalazi se u III. zoni ili 109 poslovnih prostora, zatim u I. zoni 95, u nultoj zoni 57, a u II. zoni 47 poslovnih prostora.

Na natječaju koji je objavljen 23. lipnja 2023. ponuđena su, između ostalog, u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 96 m^2 u vlasništvu Republike Hrvatske. U natječaju je određeno da su natjecatelji koji licitiraju za poslovni prostor površine 81 m^2 u vlasništvu Grada, u obvezi podnijeti prijavu te licitirati i za navedena dva poslovna prostora u vlasništvu Republike Hrvatske. Također, u objavljenim natječajima u 2023. i 2024. šest poslovnih prostora bilo je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske, dva poslovna prostora bila su u suvlasništvu Grada i fizičkih osoba, a jedan poslovni prostor u suvlasništvu Grada, komunalnog društva za vodoopskrbu i odvodnju u suvlasništvu Grada te komunalnog društva za održavanje čistoće i gospodarenje otpadom u suvlasništvu Grada.

Poslovni prostor za koji je objavljen natječaj za davanje u zakup u svibnju 2023. površine 353 m^2 (tada sve u vlasništvu Grada Rijeke) na temelju rješenja Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za imovinsko-pravne poslove, koje je postalo pravomoćno u studenome 2023., izuzeto je 61,45 m^2 i vraćeno u vlasništvo (denacionalizacija) fizičkim osobama, tako da Gradu od prosinca 2023. pripada površina od 291,55 m^2.

Po provedenim natječajima zaključeni su ugovori za 294 poslovna prostora ukupne površine 27 079,50 m² uz početno ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu od 218.869,78 eura, što prosječno iznosi 8,08 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 173.905,52 eura, što prosječno iznosi 6,42 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 25,9 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine u iznosu od 18,59 eura po m² poslovnoga prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u ožujku 2023., kada su pristigle 73 prijave za 36 poslovnih prostora, a zaključeno je 30 ugovora.

Za jedan poslovni prostor površine 626 m^2 natjecalo se pet ponuditelja, ugovorena cijena po m^2 bila je značajno viša od početne cijene, a mjesečna zakupnina iznosila je 15.900,40 eura.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru te Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora određeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada. Odluka se primjenjuje i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta zaključenog između Grada i Republike Hrvatske. Također, Odluka se primjenjuje i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka. Odluka se ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe. Poslovnom djelatnošću smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti. Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva, a ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom. Navedene poslove obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja. Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup. Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja koje se sastoji od predsjednika i dva člana, a imenuje ih gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

Poslovni prostor koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske daje se u zakup putem javnog natječaja koji provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske, koje imenuje gradonačelnik na vrijeme od jedne godine. Jedan član Povjerenstva i njegov zamjenik imenuju se na prijedlog ministarstva nadležnog za državnu imovinu.

Javni natječaj nije potreban kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave.

Također, bez javnog natječaja poslovni prostor može se dati u zakup za ordinacije za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini zdravstvene djelatnosti pod uvjetom da zakupnik ima status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru utvrđena je jedinstvena cijena zakupnine za subjekte koji obavljaju zdravstvenu djelatnost primarne razine.

Bez provođenja javnog natječaja Grad može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne cijene zakupnine utvrđene prema odredbama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom 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, a na njegov pisani zahtjev koji je podnio Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu zaključen. Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu Grada najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu zaključen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu bio zaključen.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se odlukom Gradskog vijeća.

Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog (ili iznimno, dijela) poslovnog prostora u podzakup samo jednokratno za sve vrijeme trajanja ugovora o zakupu, uz ispunjenje propisanih uvjeta (da se obavlja ugovorena djelatnost ili unutar iste grupe djelatnosti, da zakupnik i podzakupnik nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu, da nisu u sudskom sporu s Gradom po bilo kojoj osnovi, da ugovor o podzakupu ima iste uvjete kao ugovor o zakupu, da podzakupnik zaključi s Gradom ugovor o jamstvu te dostavi sredstva osiguranja plaćanja i drugo). U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se u pravilu samo s jednim zakupnikom, a može se zaključiti i s više osoba (zajednički zakup) pod uvjetom da se poslovni prostor ne razdvaja po građevinskim cjelinama. Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se, u pravilu, na određeno vrijeme u trajanju do najduže deset godina. Za poslovni prostor za koji je pokrenut postupak utvrđivanja prava vlasništva, a kojim raspolaže Grad, zaključit će se ugovor o zakupu na određeno vrijeme do utvrđivanja prava vlasništva, a najduže na vrijeme do deset godina. Za osiguranje novčanih tražbina Grada s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine s PDV-om. Umjesto sredstava osiguranja plaćanja, zakupnik može podnijeti Gradu zahtjev za zamjenom sredstava osiguranja plaćanja osnivanjem založnog prava na nekretnini. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Osnovna zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a na temelju Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru. Poslovni prostori koji se nalaze na području grada Rijeke razvrstani su u četiri zone, i to: 0., I., II. i III. Popis ulica po zonama koje su i ucrtane na kartografskom prikazu utvrđene su Pravilnikom. Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom. Iznimno, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine).

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru (prema nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti) koji se daje u zakup utvrđuje gradonačelnik na prijedlog tročlanog Povjerenstva za poslovni prostor, koje imenuje gradonačelnik na dvije godine. Povjerenstvo predlaže najmanje dvije djelatnosti, a iznimno gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje na javni natječaj.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon zaključivanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora. Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu te je dužan omogućiti ovlaštenoj osobi Grada nesmetani ulazak u poslovni prostor radi obavljanja kontrole korištenja. Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, o svom trošku obavlja popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio, provodi mjere zaštite od požara, mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije te mjere zaštite na radu.

Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema proračunu Grada s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora može se, na njegov zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja do najviše 12 mjesečnih obroka, zaključivanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojoj osnovi te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja.

Odredbe Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora primjenjuju se i na postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora koji su u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojima Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja na temelju odgovarajućeg akta zaključenog između Grada i Republike Hrvatske. Također, Odluka se primjenjuje i na postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora koji su u zemljišnim knjigama upisani kao društveno vlasništvo nad kojima Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje se vodi postupci na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja provođenjem usmenog javnog nadmetanja (licitacijom). Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup. Javni natječaj je otvoren najmanje deset dana od dana objave na mrežnim stranicama Grada.

Također, Odlukom je propisano što sadrži pisana prijava i pripadajuća dokumentacija. Otvaranje pristiglih prijava, Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja obavlja na dan održavanja licitacije prema redoslijedu zaprimanja prijava, na način da Povjerenstvo utvrđuje udovoljavaju li prijave uvjetima objavljenim u javnom natječaju i o tome sastavlja zapisnik. Postupak otvaranja prijava i sastavljanja zapisnika o otvaranju prijava smatra se tajnim sve do početka licitacije. Postupak provedbe licitacije je javan. Povjerenstvo obavještava prisutne natjecatelje o uvjetima i načinu provođenja licitacije te unosi u zapisnik podatke o svim natjecateljima i utvrđuje njihov identitet. Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili opunomoćenika nije dokazao svoj identitet, ne može sudjelovati u licitaciji. Povjerenstvo obavještava natjecatelje ispunjavaju li uvjete iz objavljenog javnog natječaja za pristup licitaciji te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, Povjerenstvo počinje s provođenjem licitacije i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji. Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, s time da početna isklična ponuda mjesečne zakupnine po 1 m^2 ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, a u svakom sljedećem iskličnom krugu ponuda mjesečne zakupnine se mora podignuti za najmanje 0,10 eura/m^2. Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude u jednom ili više iskličnih krugova, Povjerenstvo proglašava najpovoljnijeg natjecatelja koji je ponudio najvišu zakupninu po 1 m^2, kao budućeg zakupnika poslovnog prostora. Postupak provođenja licitacije snima se audiovizualnom opremom. O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik koji sadrži podatke o danu i vremenu održavanja licitacije, članovima Povjerenstva, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, sudionicima licitacije, zaprimljenim prijavama, postignutoj visini zakupnine i najpovoljnijem natjecatelju. U znak prihvaćanja zapisnika, prisutni natjecatelji i članovi Povjerenstva potpisuju zapisnik. Povjerenstvo donosi odluku o davanju u zakup poslovnog prostora, koja sadrži adresu, površinu, identifikacijski broj poslovnog prostora i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru; ime, prezime i prebivalište najpovoljnijeg natjecatelja (za fizičku osobu), odnosno tvrtku i sjedište najpovoljnijeg natjecatelja (za pravnu osobu) te osobni identifikacijski broj (OIB); ugovorenu mjesečnu i godišnju zakupninu izraženu u eurima; iznos i sredstva osiguranja plaćanja; iznos uplaćene jamčevine; rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti utvrđen sukladno aktu o raspisivanju javnog natječaja te dan i sat primopredaje poslovnog prostora. U znak prihvaćanja navedene odluke, najpovoljniji natjecatelj i članovi Povjerenstva potpisuju odluku i time se postupak provođenja licitacije smatra završenim.

Odredbom članka 4. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđeno je, između ostalog, da tekst objave javnog natječaja mora sadržavati i odredbu da pravna ili fizička osoba koja je u sudskom postupku s Gradom po bilo kojem osnovu ne smije pristupiti licitaciji za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su minimalni tehnički uvjeti uređenja koje slobodni poslovni prostor u vlasništvu Grada mora zadovoljavati prije davanja u zakup. Pod ispunjavanjem minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnog prostora podrazumijeva se izvođenje radova radi dovođenja poslovnog prostora u funkcionalno stanje. U Pravilniku je navedeno koji su to radovi (vodoinstalaterski, elektroinstalaterski, zidarski, stolarski, staklarski, podopodlagački, strojarski, soboslikarsko-ličilački, krovopokrivački i limarski radovi, radovi na sanitarnom čvoru te radovi na sanaciji ili rekonstrukciji dizala u samostojećim poslovnim prostorima po nalazu pravne ili fizičke osobe ovlaštene za ispitivanje dizala i izdavanje atesta).

Također, nužnim radovima smatraju se popravak i zamjena elemenata u zajedničkim dijelovima zgrade i uređajima ako se odnose na postavljanje vodova za svjetlo, plin, električnu energiju, vodu, telefon i slične uređaje, pod uvjetom da su dotrajali odnosno da nisu prikladni za uporabu. Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, posebnim zaključkom utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova u poslovnom prostoru. Navedeni radovi izvode se na teret proračunskih sredstava Grada, ovisno o raspoloživim proračunskim sredstvima, pod uvjetom da nisu obuhvaćeni rizicima utvrđenim ugovorom o osiguranju (primjerice požar, lom i puknuće cijevi i slično) koji s osiguravateljem zaključuje vlasnik ili upravitelj zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor.

U javnim natječajima navedeno je da se davanje u zakup poslovnog prostora provodi na temelju Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora, a provodilo ih je Povjerenstvo za javni natječaj. Svi javni natječaji za zakup poslovnih prostora bili su objavljeni na mrežnim stranicama Grada. U objavljenim natječajima navedena je adresa poslovnoga prostora koji se daje u zakup, površina, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati u svakom pojedinom prostoru, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup i drugi podaci vezani za poslovne prostore koji se daju u zakup, objava natječaja te odabir najpovoljnijih ponuda. Gradonačelnik je donosio zaključke na temelju kojih su utvrđene djelatnosti za slobodne poslovne prostore te za poslovne prostore za koje je iskazan interes potencijalnih zakupnika. Svi zainteresirani natjecatelji dužni su za sudjelovanje na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora dostaviti pisanu prijavu. Pisana prijava mora biti na odgovarajući način uvezana u cjelinu na način kojim se onemogućuje naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova prijave.

Uvezena pisana prijava sadrži podatke o natjecatelju, suglasnost za obradu osobnih podataka i audiovizualnim snimanjem licitacije, naznaku rednog broja poslovnog prostora za koji se dostavlja pisana prijava, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, broj računa radi povrata jamčevine te dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu u roku.

Ako najpovoljniji natjecatelj na samoj licitaciji ili kasnije odustane od zaključivanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a javni natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora će se ponovno objaviti.

Jamčevina koju je uplatio najpovoljniji natjecatelj s kojim je zaključen ugovor o zakupu zadržava se na način da se uplaćena jamčevina smatra predujmom zakupnine iz koje će se namiriti buduća dospjela zakupnina ili se može koristiti kao beskamatni novčani depozit u svrhu osiguranja novčane tražbine koja proizlazi iz zakupnog odnosa.

Pravo prvenstva, uz dostavu propisane dokumentacije, imaju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata, dragovoljci iz Domovinskog rata te djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata. Objavljen je rok do kada natjecatelji mogu podnositi prijave, način na koji to mogu učiniti te mjesto održavanja licitacije. Postupak licitacije se snima audiovizualnom opremom. U postupku provođenja licitacije, Povjerenstvo najprije obavještava natjecatelje da imaju pravo povući svoju prijavu prije početka isticanja cijena. Posljedica povlačenja uredne prijave nije zadržavanje uplaćene jamčevine. Natjecatelji koji nisu povukli svoju prijavu prihvaćaju početnu cijenu zakupnine po 1 m^2 i obvezni su sudjelovati u postupku isticanja cijena, u suprotnom se uplaćena jamčevina neće vratiti natjecatelju.

Licitaciju poslovnog prostora koji je predmet ovog natječaja provodi Povjerenstvo na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, s time da početna isklična ponuda mjesečne zakupnine po 1 m^2 ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, a u svakom sljedećem iskličnom krugu ponuda mjesečne zakupnine se mora podignuti za najmanje 0,10 eura po m^2. Poslovni prostori daju se, u pravilu, u zakup na deset godina. Za dio poslovnih prostora, ugovor o zakupu zaključuje se na rok do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najdulje na rok od pet godina. Objavljeno je koji poslovni prostori nisu slobodni od osoba i stvari te da su zakupnici/korisnici takvih poslovnih prostora obvezni vratiti predmetni poslovni prostor u posjed Gradu Rijeci slobodan od osoba i stvari, ako isti ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljem po provedenom javnom natječaju. Gradonačelnik je donosio zaključke kojima su utvrđene djelatnosti za poslovne prostore kojima je istekao ugovor o zakupu, a kojim zakupnicima/korisnicima se ne može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. Za sve poslovne prostore iz natječaja, budući zakupnik je u obvezi izvesti radove vlastitim sredstvima radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti i ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta ako su potrebni. Za poslovne prostore koji su u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske i/ili fizičkih i pravnih osoba objavljen je način licitacije i zaključivanja ugovora. Za dio poslovnih prostora u natječajima je objavljeno da ne udovoljavaju odredbama članaka 3. i 5. Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada te da su budući zakupnici dužni na svoj račun izvesti radove uređenja propisane pravilnikom. Zakupnina za poslovni prostor korisne površine do 500 m^2 obračunava se u punom iznosu, a za razliku korisne površine iznad 500 m^2 zakupnina se umanjuje za 25,0 %.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda s najvišim ponuđenim iznosom zakupnine po 1 m^2. S najpovoljnijim natjecateljem zaključuje se ugovor o zakupu najkasnije u roku od 30 dana od dana provedene licitacije, odnosno primitka odluke o davanju u zakup poslovnog prostora. Ugovor o zakupu se zaključuje u obliku ovršnog javnobilježničkog akta, a troškove solemnizacije snosi zakupnik. Mjesečna izlicitirana zakupnina uvećava se za pripadajući PDV-a. Zakupnik je dužan početi plaćati zakupninu s danom stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno od dana izvršene primopredaje poslovnog prostora koju utvrđuje Povjerenstvo odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup po provedbi licitacije. Zakupnik se obvezuje nakon isteka ugovora o zakupu, sve dok je u posjedu poslovnog prostora, plaćati zakupodavcu naknadu zakupnine za korištenje poslovnog prostora u visini ugovorene zakupnine.

Naveden je i rok do kada je zakupnik dužan započeti s obavljanjem ugovorene djelatnosti te vrijeme kada se poslovni prostori mogu razgledati. Fizička osoba koja ne obavlja samostalnu djelatnost i/ili nema registriran obrt može se natjecati samo za poslovne prostore čija je namjena garaža i/ili skladište u kojem se ne obavlja poslovna djelatnost. Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati: naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu energiju, spomeničku rentu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugima i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor, sve u roku dospijeća naznačenom na ispostavljenom računu davatelja usluga. Zakupnik je dužan do sklapanja ugovora o zakupu, a najkasnije do stupanja u posjed poslovnog prostora, na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu dostaviti propisane instrumente osiguranja plaćanja ili uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom. Zakupnik je dužan dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja ako je Grad kao zakupodavac ranije dostavljana sredstva osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na isplatu, budući da za sve vrijeme trajanja zakupnog odnosa novčana tražbina iz ugovora o zakupu mora biti osigurana odgovarajućim sredstvima osiguranja plaćanja u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom.

Grad se može u naplati svojih dospjelih potraživanja po osnovi korištenja poslovnog prostora naplatiti iz svih sredstava osiguranja plaćanja kojima raspolaže neovisno o načinu na koji je došao u njihov posjed, uključivo i uskratom isplate na koju bi zakupnik imao pravo po bilo kojoj osnovi.

Najpovoljniji natjecatelj je dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana provedene licitacije ili do roka koji odredi Povjerenstvo potpisati te solemnizirati ugovor o zakupu. Nakon toga slijedi primopredaja poslovnog prostora, koja se obavlja u izlicitiranom poslovnom prostoru u vrijeme kako je naznačeno u odluci o davanju u zakup poslovnog prostora. Potpisuje se zapisnik o primopredaji poslovnih prostorija (čiji je sastavni dio tlocrt poslovnog prostora), ugovor o prijenosu ugovora o korištenju mreže Hrvatske elektroprivrede Operatera distribucijskog sustava d.o.o. te Izjava o plaćanju vode (ako u prostoru ima vode, a prostor nema svoje brojilo). Potpisom ugovora o zakupu, zakupnik se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva po osnovi izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru, odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira na to je li za takve radove imao suglasnost Grada). U natječajima je bila objavljena i poveznica na Registar objekata poslovne namjene Upravnog odjela za gradsku imovinu Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je u 12 javnih natječaja 27 puta nudio u zakup 13 različitih poslovnih prostora za koje je u javnom natječaju objavio da ne udovoljavaju svim odredbama Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora. Zaključeno je jedanaest ugovora o zakupu poslovnog prostora za koje je bilo objavljeno da ne udovoljavaju odredbama Pravilnika. Grad obrazlaže da je navedene poslovne prostore nudio i davao u zakup jer je za njih prethodno iskazan interes.

Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda i provedene analize primljenih ponuda, povjerenstvo za provođenje javnog natječaja je sastavljalo zapisnike o provođenju javnog natječaja za svaki poslovni prostor zasebno te je donosilo odluke o davanju u zakup poslovnog prostora. U odlukama o davanju u zakup poslovnog prostora dana je mogućnost podnošenja pisanog prigovora Povjerenstvu za provođenje javnog natječaja u roku od osam dana od dana provedene licitacije. Protekom roka za prigovor ili po konačnoj odluci povjerenstva o prigovoru, s najpovoljnijim ponuditeljima se zaključuju ugovori o zakupu poslovnoga prostora, a prije zaključenja ugovora odabrani ponuditelj je dužan dostaviti instrumente osiguranja plaćanja i/ili uplatiti beskamatni novčani depozit ovisno o visini zakupa.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. i odluka povjerenstva o davanju u zakup poslovnih prostora, 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. Prema odlukama povjerenstva o davanju u zakup poslovnih prostora, ukupno su na temelju provedenih 15 javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup 299 poslovnih prostora, a ugovori o zakupu zaključeni su za zakup 294 poslovna prostora. Za pet poslovnih prostora nisu zaključeni ugovori o zakupu jer su odabrani ponuditelji za tri poslovna prostora odustali od zaključenja ugovora, a za dva poslovna prostora nisu dostavili sredstva osiguranja plaćanja u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora te su izgubili 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.

Na temelju odredbi 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 prosincu 2018. donio Pravilnik o financiranju programa i projekata iz proračuna Grada. Odredbe Pravilnika ne odnose se na financiranje programa i projekata javnih ustanova, udruga i zaklada čiji je osnivač ili suosnivač Grad; financiranje programa i projekata javnih potreba koje provode udruge i koji su u pojedinim područjima propisani posebnim propisom, financiranje programa i projekata u kojima Grad sudjeluje kao partner, suorganizator ili pokrovitelj te na dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjene udrugama. Zbog navedenoga, tijekom 2023. i 2024. nisu dodjeljivani poslovni prostori na korištenje niti u zakup udrugama na temelju navedenog Pravilnika.

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

Predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave općim aktom propisuje kriterije za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture.

U skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, Gradsko vijeće donijelo je u listopadu 2022. Odluku o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada. Navedenom Odlukom utvrđeni su uvjeti i kriteriji za davanje na korištenje 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 djelatnosti koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak grada Rijeke.

Odlukom su, između ostalog, propisani uvjeti i postupci davanja poslovnih prostora na korištenje putem javnog natječaja te slučajevi kada se gradski prostor može dodijeliti na korištenje pravnoj osobi bez provođenja javnog natječaja. Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za dodjelu prostora kulture na korištenje koje imenuje gradonačelnik na vrijeme od pet godina. Povjerenstvo ima pet članova, od kojih se dva člana imenuju iz reda predstavnika kulturnih vijeća Grada, dva člana iz reda predstavnika izvaninstitucionalne scene te jedan član iz reda predstavnika Odjela gradske uprave za kulturu. Članovi iz reda predstavnika izvaninstitucionalne scene imenuju se nakon provedenog javnog poziva. Rad povjerenstva je javan, a ostvaruje se objavom zapisnika o radu na mrežnim stranicama Grada. Određeno je da se naknada za korištenje prostora kulture određuje prema kriterijima ekonomske održivosti i društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti. Navedene kriterije i namjenu prostora kulture utvrđuje gradonačelnik, a isti se objavljuju na mrežnim stranicama Grada. Osim naknade, korisnik je u obvezi plaćati sve troškove u vezi s korištenjem prostora (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, usluge odvoza otpada, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona i interneta) na temelju ispostavljenih računa ili drugih vjerodostojnih isprava.

Javni poziv za imenovanje članova iz reda predstavnika izvaninstitucionalne scene objavljen je u veljači 2023. Gradonačelnik je u travnju 2023. donio odluku o imenovanju peteročlanog Povjerenstva za dodjelu prostora kulture na korištenje te početkom studenoga 2023. Odluku o razrješenju jedne članice i imenovanju drugog člana Povjerenstva za dodjelu prostora kulture na korištenje. Koncem studenoga 2023. na mrežnim stranicama Grada objavljen je javni natječaj za davanje na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada (klub Palach) površine 613 m^2. Namjena prostora je realizacija programa suvremenog kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanje u kulturi usmjereno razvoju i poticanju urbane kulture s posebnim naglaskom na mlade. Visina naknade iznosi 1,00 euro/m^2 mjesečno, odnosno ukupno 613,00 eura mjesečno bez poreza. Prostor se davao na korištenje na vrijeme od deset godina.

Na natječaj su pravodobno pristigle tri prijave za sudjelovanje, od čega su dvije ispunjavale formalne uvjete. Povjerenstvo je do sredine siječnja 2024. razmotrilo i bodovalo prijave. Nakon toga, gradonačelniku je dostavilo prijedlog odluke o davanju na korištenje prostora kulture (kluba Palach). Na temelju zaključka gradonačelnika, Grad i odabrana udruga su koncem siječnja 2024. zaključili ugovor o korištenju prostora kulture u vlasništvu Grada (kluba Palach) na deset godina, počevši od veljače 2024.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora te Odlukom o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora određeno je da se poslovni prostor može dati u zakup i bez provođenja javnog natječaja kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave.

Tada se zakupnina za poslovni prostor utvrđuje na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Poslovni prostor može se dati bez javnog natječaja i koncesionaru koji na temelju koncesije za obavljanje javne zdravstvene službe na primarnoj razini zdravstvene djelatnosti obavlja zdravstvenu djelatnost obiteljske (opće) medicine, dentalnu zdravstvenu zaštitu, zdravstvenu zaštitu predškolske djece, zdravstvenu zaštitu žena, laboratorijsku dijagnostiku, medicinu rada, zdravstvenu njegu u kući i/ili patronažnu zdravstvenu zaštitu, pod uvjetom da ima status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje. Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru utvrđena je jedinstvena cijena zakupnine za subjekte koji obavljaju zdravstvenu djelatnost primarne razine.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu poslovnih prostora, s Republikom Hrvatskom i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave zaključio 33 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 6 095,00 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 21.934,97 eura. Prosječna ugovorena mjesečna cijena po kvadratnom metru iznosila je 3,60 eura.

Revizijom je obuhvaćeno pet ugovora o zakupu (ukupne površine 269,00 m^2 i ugovorene mjesečne zakupnine 422,68 eura) koji su zaključeni u 2023. i 2024. s trgovačkim društvom za prijenos i odašiljanje radijskih i televizijskih programa za račun drugih u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkim društvom za usluge u vlasništvu Grada i trgovačkim društvom za strateško upravljanje i strateški razvoj, zajedničke poslove, financije i kontroling te internu reviziju komunalnih i trgovačkih društava u vlasništvu Grada. Ugovori su zaključeni na rok od pet godina, a prosječna ugovorena mjesečna zakupnina po kvadratnom metru iznosila je 1,57 eura i bila je unutar propisanih cijena u odnosu na zonu u kojoj se poslovni prostori nalaze.

Odlukom o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada uređeni su uvjeti i način davanja na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada, 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 djelatnosti koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak grada Rijeke. Odredbom članka 20., stavka 1. navedene Odluke propisano je da se prostor kulture može dodijeliti na korištenje pravnim osobama bez provođenja natječaja kada se prostor kulture daje na korištenje pravnoj osobi koja je na temelju posebnih propisa izrijekom navedena kao pravna osoba koja radi na ostvarivanju zajedničkih strukovnih interesa članova i zaštiti njihovih prava koja proizlaze iz obavljanja njihove djelatnosti, kada se prostor kulture daje na korištenje pravnoj osobi radi ispunjavanja uvjeta radi prijave na natječaj radi provedbe europskog projekta od značaja za Grad te kada se prostor kulture daje na korištenje pravnoj osobi koja provodi kulturne programe, projekte i aktivnosti, a koji značajno doprinose zavičajnoj ili nacionalnoj kulturi ili razvoju kulture i s tim u svezi turističke ponude grada Rijeke.

U ožujku 2023. gradonačelnik je donio zaključak kojim se daje na korištenje bez naknade prizemlje prostora kulture u Rijeci, na adresi Korzo 9 i 11, ukupne površine 314,61 m^2, Primorsko-goranskoj županiji od 28. ožujka do 25. travnja 2023. za potrebe organizacije izložbe „Upoznajmo Frankopane" te prostor kulture u Rijeci, na adresi Korzo 9 i 11, ukupne površine 1 202 m^2, privatnom trgovačkom društvu za usluge i trgovinu, od 1. svibnja do 15. listopada 2023. za potrebe organizacije izložbe za ravnopravnost spolova „MI.ONA.COCO".

U lipnju 2023. gradonačelnik je donio zaključak da javna ustanova Art-kino, čiji je osnivač Grad, najkasnije do konca lipnja 2023. vrati Gradu i trgovačkom društvu za usluge u vlasništvu Grada poslovni prostor na adresi Žabica 6 (prva zona) slobodan od osoba i stvari, a da preuzme na upravljanje poslovni prostor na adresi Krešimirova 10a (druga zona) površine 595 m^2 na neodređeno vrijeme i bez naknade. Na temelju navedenog zaključka, Grad i navedena javna ustanova zaključili su u srpnju 2023. Ugovor o zakupu (korištenju bez naknade) poslovnog prostora površine 595 m^2. U travnju 2025. zaključen je dodatak Ugovoru kojim je utvrđeno da javna ustanova može koristiti poslovni prostor dok je i Grad kao najmoprimac u zakupu od neprofitne organizacije, odnosno do 1. lipnja 2058.

Na temelju Odluke o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada, gradonačelnik je u veljači 2024. donio zaključak i izmjenu zaključka kojim se daje na korištenje bez naknade šest poslovnih prostora površine 274,39 m^2 udrugama i neprofitnim organizacijama (Hrvatsko društvo likovnih umjetnika Rijeka, Hrvatska glazbena unija Primorsko-goranske županije Podružnica Rijeka, Društvo hrvatskih književnika Rijeka, Matica hrvatska – ogranak Rijeka, umjetnička organizacija HKD Teatar Međunarodni festival malih scena te Sveučilište u Rijeci – Studentski kulturni centar). Četiri poslovna prostora površine 157,07 m^2 nalaze se u nultoj zoni, jedan poslovni prostor površine 96,00 m^2 nalazi se u prvoj zoni, a jedan poslovni prostor površine 21,32 m^2 nalazi se u trećoj zoni grada Rijeke. Poslovni prostori dani su na korištenje na rok od deset godina (počevši od ožujka 2024.) bez plaćanja naknade za korištenje.

Prema obrazloženju Grada tri poslovna prostora u kulturi nisu u funkciji (Hartera, Kuća Colazio i Teatrino). Kuća Colazio nije u funkciji jer se čeka odluka nadležnog konzervatorskog odjela na Elaborat Instituta za povijest vezano za valorizaciju strukture kuće i prijedlog konzervatorskih smjernica. Za Teatrino je u tijeku izrada projektne dokumentacije za rekonstrukciju zgrade i prenamjenu u Centar umjetnosti.

Grad i Javna ustanova Hrvatski kulturni dom na Sušaku zaključili su u siječnju 2019. Ugovor o zakupu zgrade Hrvatski kulturni dom na Sušaku površine 4 515 m^2. Ustanova se obvezala poslovni prostor koristiti za obavljanje poslova koordinacije, pripreme izvedbe kulturnih programa iz područja izvođačkih i vizualnih umjetnosti, umjetničkog stvaralaštva te s njima povezanih djelatnosti. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme bez naknade, počevši od veljače 2019.

Grad i Javna ustanova Muzej grada Rijeke zaključili su u srpnju 2021. Ugovor o zakupu (korištenju bez naknade) zgrade Palača šećerane (kulturno dobro) površine 4 391,81 m^2, od kojih se od zakupa izuzimaju tri poslovna prostora koja se nalaze u prizemlju (knjižara/suvenirnica, *caffe* bar, agencija) površine 284,80 m^2 te je površina u zakupu (korištenju bez naknade) iznosila 4 107,01 m^2. Ustanova se obvezala poslovni prostor koristiti za sakupljanje, čuvanje i istraživanje civilizacijskih i kulturnih dobara te njihovu obradu i sistematizaciju u zbirke predmeta, organizaciju predavanja, tribina, seminara, izložbi, tečajeva i drugih sličnih edukativnih programa. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme bez naknade, počevši od srpnja 2021.

Grad i Javna ustanova Gradska knjižnica Rijeka zaključili su u studenome 2021. Ugovor o zakupu (korištenju bez naknade) Dječje kuće Rijeka površine 1 947,87 m^2 (prizemlje i četiri kata). Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme bez naknade, počevši od studenoga 2021. Utvrđeno je da prostor Dječje kuće koriste i tri ustanove u kulturi (Art-kino, Gradsko kazalište lutaka Rijeka i Muzej moderne i suvremene umjetnosti) za provođenje programa namijenjenih djeci, svatko u svom djelokrugu rada. Također, Grad i navedena ustanova zaključili su ugovor o zakupu (korištenju bez naknade) za korištenje prostora javne namjene T-objekta površine 4 526,53 m^2. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme bez naknade, počevši od 21. prosinca 2023.

Na temelju odluke Gradskog vijeća iz ožujka 2024. i odredbe članka 10., stavka 3. Zakona o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma (Narodne novine 52/19 i 42/20) Grad i Turistička zajednica Grada zaključili su Ugovor o davanju na upravljanje javne turističke infrastrukture (Kaštel Trsat površine 1 873 m^2 (kulturno dobro), Nugentov park te Riječki tunel) na rok od deset godina počevši od svibnja 2024. Ugovoreno je da Turistička zajednica sredstva ostvarena od upravljanja navedenih nekretnina koristi za tekuće održavanje i upravljanje, a da o tome jednom godišnje podnosi izvješće upravnim tijelima Grada.

Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem. Odredbom članka 1., stavka 6. navedenog Zakona, propisano je da se odredbe zakona ne primjenjuju na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe. Odredbama članka 5., stavka 1. i članka 17., stavka 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora određeno je da se ugovor o zakupu poslovnog prostora može zaključiti na neodređeno vrijeme kada ugovor zaključuju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave. Odredbom članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je, između ostalog, da ugovor o zakupu treba sadržavati vrijeme na koji je zaključen. Također, odredbama članaka 13. i 21. Odluke o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada, propisano je, između ostalog, da se ugovor o davanju na korištenje prostor kulture zaključuje najduže na deset godina.

Državni ured za reviziju preporučuje da ugovori o zakupu (korištenju bez naknade) poslovnog prostora sadrže vrijeme na koje su zaključeni u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada.

Grad je Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrdio i uvjete za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja. Odlukom su utvrđeni uvjeti za zaključenje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima (da je ugovor o zakupu zaključen na temelju provedenog javnog natječaja te da takav ugovor istječe, da 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, na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 198 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 17 549,34 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 116.269,94 eura. Prosječna ugovorena mjesečna cijena po kvadratnom metru iznosila je 6,63 eura.

Revizijom je obuhvaćeno šest ugovora o zakupu (ukupne površine 597 m^2 i ugovorene mjesečne zakupnine 1.979,49 eura) koji su zaključeni u 2023. i 2024. sa sadašnjim zakupnicima na rok od pet godina. U svim slučajevima pisani zahtjevi zakupnika za obnovu ugovora o zakupu podneseni su Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen. Grad je u šest slučajeva kasnio s dostavom pisanih ponuda zakupnicima za zaključenje novog ugovora od 56 do 113 dana. U tri slučaja Grad je sa sadašnjim zakupnicima zaključio nove ugovore o zakupu (da mogu nastaviti obavljati dosadašnju djelatnost) koji su stupili na snagu pet, 42 i 125 dana prije zaključenja ugovora. U dva slučaja novi ugovor o zakupu je stupio na snagu danom zaključenja ugovora, a u jednom slučaju ugovor je stupio na snagu 22 dana nakon zaključenja ugovora. Na temelju zapisnika Povjerenstva za poslovni prostor, Upravni odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, odnosno Upravni odjel za gradsku imovinu, sastavljao je prijedloge zaključaka o utvrđenju djelatnosti za poslovne prostore kojima ističu ugovori o zakupu u 2023. i 2024. Na temelju navedenih prijedloga, gradonačelnik je donosio zaključke o utvrđivanju dozvoljene djelatnosti koja se može obavljati u navedenim poslovnim prostorima te cijeni koja će se primjenjivati ako dosadašnji zakupnik potpiše ugovor o zakupu poslovnog prostora na idućih pet godina. Ugovori su zaključivani na pet godina za dozvoljenu djelatnost te po cijeni prema rješenjima gradonačelnika. Prosječna ugovorena mjesečna zakupnina po kvadratnom metru iznosila je 3,32 eura.

Državni ured za reviziju nalaže, pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim (dosadašnjim) zakupnicima, pridržavati se rokova propisanih odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora.

– 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 na temelju propisa i internih akata 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 poslovnog prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe sadržaja ugovora. Također, sadržaj ugovora pri davanju u zakup poslovnih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture utvrđen je Odlukom o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada.

Grad je u 2023. i 2024. većinu ugovora (493 od ukupno 533 zaključena govora) o zakupu poslovnoga prostora zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora. Preostalih 40 ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključeno je izravnim ugovaranjem u skladu s internim aktima Grada i zakonskim propisima. 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), pretpostavke i način izmjene zakupnine, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni, obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor i režijskih troškova koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja, odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup (bez prethodne pisane suglasnosti Grada), obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te da je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom.

Nadalje, ugovori sadrže obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnoga prostora, odredbu da je zakupnik u obvezi plaćati viši iznos zakupnine od ugovorenog iznosa ako to odredi nadležno tijelo Grada, obvezu da je zakupnik obvezan provoditi sve mjere zaštite od požara, zaštite na radu i provoditi mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije, odredbu da ne postoji odgovornost Grada za eventualnu štetu na stvarima, robi i/ili opremi zakupnika unesenoj u poslovni prostor te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

Zaključenim ugovorima utvrđeni su instrumenti osiguranja plaćanja te su ugovoreni uvjeti naplate primljenih instrumenata osiguranja plaćanja te prema potrebi dostavljanje novih instrumenata osiguranja ako prethodno dostavljeni instrumenti osiguranja ne pokrivaju iznos jednogodišnje zakupnine.

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 poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu.

Prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Gradu predao u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Odlukom je propisano da Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje; u roku od 15 dana od dana primitka opomene zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s PDV-om ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s PDV-om, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja; tijekom trajanja zakupa gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dan u zakup; bez suglasnosti Grada obavlja preinake poslovnog prostora; izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada; tijekom trajanja zakupa ne omogući Gradu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru; zakupnik ne produži bankarsku garanciju prema odredbama odluke; ako se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Grada; ako su građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor ili poslovni prostor opasni po život, zdravlje i imovinu; ako se poslovni prostor nalazi u građevini ili na zemljištu koje se privodi namjeni; u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes. Odlukom je određeno da se zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema proračunu Grada s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora može, na njegov zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja do najviše 12 mjesečnih obroka, zaključivanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojoj osnovi te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja. Ako zakupnik ne podmiruje svoje obveze s osnova ugovora o obročnoj otplati duga, navedeni ugovor će se raskinuti, odnosno otkazati te će sve obveze iz navedenog ugovora postati dospjele, a dostavljena sredstva osiguranja plaćanja Grad će podnijeti na naplatu, odnosno aktivirat će založno pravo na nekretnini.

Ugovori o zakupu sadrže 14 razloga kada se ugovor može otkazati (ako zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti na temelju rješenja nadležnog tijela; ako zakupnik prestane s obavljanjem ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru duže od 30 dana; ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine kada nadležno tijelo Grada donese odluku; ako zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili ne poštuje zabrane i ograničenja te obveze određene ugovorom ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje; ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom, zateznu kamatu i/ili režijske troškove u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene, najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja; ako tijekom trajanja ugovornog odnosa nadležno tijelo zakupodavca odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup, a zakupnik ne pristane na obavljanje te djelatnosti; ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora, ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda trećoj osobi u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca; ako zakupnik tijekom trajanja ugovornog odnosa ne omogući zakupodavcu i/ili upravitelju zgrade nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine ako se isti nalaze u poslovnom prostoru; ako zakupnik ne dostavi ugovorena sredstva osiguranja plaćanja; ako se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane zakupodavca; ako je građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor ili poslovni prostori opasna po život, zdravlje i imovinu; ako se poslovni prostor nalazi u građevini ili na zemljištu koje se privodi namjeni; ako se promijeni pravni položaj zakupnika).

Prema podacima Grada, sa zakupnicima su u 2023. raskinuta ukupno 62 ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 6 080,28 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 62.043,25 eura, a u 2024. raskinuto je 49 ugovora o zakupu ukupne površine 3 756,50 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 26.783,33 eura.

Od ukupno 111 raskinutih ugovora o zakupu poslovnoga prostora u 2023. i 2024., na zahtjev zakupnika raskinuta su 104 ugovora, a sedam ugovora raskinuo je Grad zbog neplaćanja zakupnine, zamjene i drugo.

– **Primopredaja poslovnih prostora**

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

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

Prema obrazloženju Grada, poslovni prostori koji se objavljuju u javnim natječajima udovoljavaju uvjetima iz Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada, kojim su utvrđeni minimalni tehnički uvjeti uređenja koje slobodni poslovni prostor u vlasništvu Grada mora zadovoljavati prije davanja u zakup. Grad smatra da se poslovni prostor može u javnom natječaju objaviti i u slučaju da ne udovoljava uvjetima iz navedenog Pravilnika, ali kod takvih poslovnih prostora u javnom natječaju stoji napomena da ne udovoljava odredbama članaka 3. i 5. navedenog Pravilnika te da su svi nužni troškovi uređenja, ne samo privođenja ugovorenoj djelatnosti, obveza zakupnika na njegov račun. Grad obrazlaže da se takvi poslovni prostori objavljuju u javnom natječaju jer je za iste iskazan interes, iako se radi o neuvjetnom poslovnom prostoru.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđeno je da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnoga prostora i uređaja u vrijeme primopredaje. Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon zaključivanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja te uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Pregledano je sedam zapisnika o primopredaji poslovnih prostora (šest kada je Grad bio zakupodavac poslovnih prostora, a jadan kada je Grad bio kupac poslovnog prostora). Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu i nakon isteka zakupa) te pri kupoprodaji poslovnih prostora sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora.

U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji odnosno stanje instalacija električne energije, vode, plina i telefona, opće stanje poslovnoga prostora (zidova, podova, stropova i vrata), stanje uređaja za zagrijavanje, stanje fasade i drugo.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 262.680,10 eura i u 2024. u iznosu od 392.123,95 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.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. u Upravnom odjelu za gradsku imovinu izrađen je ukupno 191 energetski certifikat, od kojih 163 za objekte poslovne namjene, a 28 za objekte javne namjene. Tijekom 2023. i 2024. održano je ukupno 17 sjednica procjeniteljskog povjerenstva na kojima je ocijenjeno ukupno 230 procjembenih elaborata i dano mišljenje o usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu poslovnog prostora. Prema Odluci, zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) i slično. Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona. Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije, kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona. Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona. Radovi u vezi s uređenjem slobodnih poslovnih prostora koje je u obvezi izvršiti Grad utvrđeni su Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

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 plaćati naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu energiju, spomeničku rentu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugim i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor, sve u roku dospijeća naznačenom na ispostavljenom računu davatelja usluga. Dužan je o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. bilo je radova na održavanju poslovnih prostora koji spadaju na teret zakupodavca te radova na javnim površinama, pročeljima i krovištu zgrade, zbog kojih zakupnici nisu mogli koristiti poslovne prostore i zbog kojih ili nisu plaćali zakupninu ili su plaćali umanjenu zakupninu (zbog poplave, radova na sanaciji pročelja zgrade, zamjene oborinske cijevi, jer nije bilo električne energije, zbog sanacije kanalizacije uslijed izljeva vode uzrokovanog začepljenjem i puknućem kanalizacijske cijevi, sanacije međukatne konstrukcije, zbog traženja zakupnika da počne obavljati ugovorenu djelatnost kada završi potrebne radove u poslovnom prostoru za obavljanje djelatnosti, prekida opskrbe vodom, puknuća cijevi za opskrbu vodom, zbog građevinske skele koja je djelomično ometala pristup poslovnom prostoru, sanacije kvara na elektroinstalacijama, hidroizolacije kortila, kvara na vodovodnim instalacijama). O navedenim odobravanjima umanjenja zakupnine ili neobračunavanju zakupnine gradonačelnik je donosio zaključke.

Za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. Grad je obavljao radove na poslovnim prostorima u svrhu uređenja prostora ili radi snižavanja troškova energije i održavanja ili sprječavanja nastanka štete na poslovnim prostorima (sanacija prodora oborinskih voda u poslovne prostore, sanacija vodovodnih instalacija, sanacija kortila zgrada zbog kojih se nije moglo pristupiti poslovnim prostorima, sanacija kvara na elektroinstalacijama, sanacija kanalizacije, sanacija međukatnih konstrukcija). Također, Grad je izvodio radove na javnim površinama, odnosno obavljao je rekonstrukciju i dogradnju sustava oborinskih voda te izvodio radove na pročeljima i krovištima zgrada gdje se nalaze poslovni prostori u zakupu.

Zakupnici poslovnih prostora tražili su pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora te su 2023. i 2024. s Gradom zaključili 81 ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnih prostora.

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 262.680,10 eura i u 2024. u iznosu od 392.123,95 eura te se odnose na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su većinom na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga. Odnose se na rashode za režijske troškove (električna energija, plin, voda, usluge telefona i interneta, odvoz otpada, usluge čišćenja, usluge grijanja, komunalna naknada, naknada za uređenje voda), usluge prijevoza, zaštitarske usluge, popravke vrata, ventilacijskog sustava, zidarske radove, staklarske radove, elektroinstalaterske radove, keramičke radove, limarske radove, ličilačke radove, zidarske radove, bravarske radove, sanaciju štete od poplave, odštopavanje kanalizacije, servis dizala, izvođenje priključka građevine na naponsku mrežu, povrat uloženih sredstava zakupnicima za izvršena ulaganja, prefakturirane rashode za električnu energiju i druge režijske troškove zakupnicima, zakup rasvjetne opreme i drugo.

Prodaja poslovnih prostora

Prihodi od prodaje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 946.304,83 eura i u 2024. u iznosu od 1.182.701,00 euro. Ostvareni su od razvrgnuća suvlasničke zajednice s Republikom Hrvatskom iz 2022. te prodaje slobodnih poslovnih prostora i poslovnih prostora u zakupu.

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

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

Navedeni Zakon primjenjuje se pri procjeni vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti.

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

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 srpnju 2019., a izmjene i dopune Odluke donesene su u veljači 2022. i ožujku 2025.

Za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada, koje treba utvrditi opravdanost prodaje slobodnog poslovnog prostora, odnosno ako se radi o poslovnom prostoru za koji Povjerenstvo utvrdi da nije u funkcionalnom stanju te da su potrebna znatna financijska sredstva da bi se poslovni prostor doveo u funkcionalno stanje.

Za prodaju suvlasničkog dijela slobodnog poslovnog prostora u vlasništvu Grada nije potrebna ocjena Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Slobodan poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja, a odluku o raspisivanju natječaja donosi gradonačelnik. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici. Natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova, koje imenuje gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Slobodan poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika, odnosno suvlasnika poslovnog prostora. Početna kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne može biti niža od procijenjene vrijednosti. Za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji Grad pribavlja energetski certifikat. Trošak izrade procjene vrijednosti i izrade energetskog certifikata snosi kupac poslovnog prostora. Natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a u dnevnom tisku se objavljuje obavijest o objavljenom natječaju. Tekst natječaja sadrži adresu, površinu i zemljišnoknjižnu oznaku poslovnog prostora, podatak o vlasničkom udjelu Grada u poslovnom prostoru, početni iznos ukupne kupoprodajne cijene izražene u kunama, odredbu o obvezi i roku uplate iznosa jamčevine u visini od 10,0 % početne kupoprodajne cijene poslovnog prostora i drugo. Ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naziv fizičke ili pravne osobe, visinu ponuđene kupoprodajne cijene, dokaz o uplati jamčevine i drugo. Postupak otvaranja ponuda je javan i snima se audiovizualnom opremom. Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje jesu li ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o kupoprodaji i sklapanju ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, odmah nakon javnog otvaranja ponuda pristupit će se usmenom javnom nadmetanju – licitaciji. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog Povjerenstva donosi gradonačelnik, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja je manja ili jednaka 132.722,81 euro, a Gradsko vijeće za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 132.722,81 euro. Na temelju odluke nadležnog tijela, Grad i najpovoljniji ponuditelj zaključuju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke. Ugovor o kupoprodaji zaključuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik za to ovlasti. Ugovor se zaključuje u pisanom obliku, uz potvrdu (solemnizaciju) po javnom bilježniku, o trošku kupca. Propisano je da ugovor o kupoprodaji sadrži podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje, iznos kupoprodajne cijene i rok za uplatu, odredbu o jamčevini te da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju. U slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene u ugovorenom roku, ugovor o kupoprodaji smatrat će se raskinutim, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

U ožujku 2023. Grad je, putem javnog natječaja, ponudio na prodaju deset poslovnih prostora, u svibnju 2023. šest, u listopadu 2023. sedam te u veljači 2024. šest poslovnih prostora. Osam poslovnih prostora objavljeno je za prodaju u javnim natječajima jednom, jedan poslovni prostor objavljen je za prodaju u javnim natječajima dva puta, jedan poslovni prostor objavljen je za prodaju u javnim natječajima tri puta, a četiri poslovna prostora objavljena su za prodaju četiri puta u javnim natječajima. Prema navedenome, Grad je tijekom 2023. i 2024. objavio četiri javna natječaja za prodaju 14 različitih poslovnih prostora. Ukupna površina navedenih 14 poslovnih prostora bila je 775,06 m^2, a ukupna prosječna početna cijena iznosila je 944.483,57 eura ili prosječno 1 218,59 eura/m^2. Prodano je sedam poslovnih prostora površine 326,67 m^2. Početna cijena sedam prodanih poslovnih prostora iznosila je 317.623,65 eura, a prodajna cijena 360.164,27 eura, što je 42.540,62 eura ili 13,4 % više od početne cijene.

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

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

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

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

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

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

Navedenom Odlukom utvrđeno je da se poslovni prostor može prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje. Popis poslovnih prostora donosi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora objavljuje se u službenim novinama Grada te sadrži adresu, zemljišnoknjižnu oznaku, oznaku etaže – kata i površinu poslovnog prostora, oznaku i razred energetskog certifikata, oznaku procjembenog elaborata te iznos kupoprodajne cijene izražene u eurima i visinu jamčevine. Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Gradu u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora u službenim novinama Grada. Kupoprodajna cijena poslovnoga prostora, trošak izrade procjembenog elaborata tržišne cijene poslovnoga prostora i izrade energetskog certifikata za poslovni prostor plaćaju se jednokratnom uplatom, u roku ne dužem od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje donijelo je Gradsko vijeće u rujnu 2023. te veljači i srpnju 2024. Navedenim odlukama utvrđeno je 27 poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i čija površina iznosi 1 525,99 m². Procijenjena vrijednost poslovnih prostora utvrđena je elaboratima o procjeni, prema kojima su poslovni prostori procijenjeni u vrijednosti od 3.737.466,67 eura. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, elaborate o procjeni izradili su stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, a na elaborate su pribavljena mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada o usklađenosti izrađenog procjembenog elaborata s odredbama navedenog Zakona. Prodano je 13 poslovnih prostora ukupne površine 472,76 m^2 za 1.145.100,00 eura. Prosječna površina poslovnih prostora koji su izloženi prodaji sadašnjim zakupnicima iznosila je 56,52 m^2, a prosječna površina prodanih poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima bila je 36,37 m^2.

Javna objava popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u skladu s Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada objavljena je na mrežnim stranicama Grada. Zahtjeve za kupnju poslovnih prostora, sadašnji zakupnici podnosili su Gradu, a uz zahtjev su dostavljeni i traženi dokumenti i dokazi (o uplati utvrđene jamčevine, potvrda Porezne uprave o nepostojanju dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava, potvrda nadležnoga tijela Grada ili Primorsko-goranske županije o ispunjenju obveza za čiju naplatu su nadležni, izjava da poslovni prostor nije dan u podzakup, dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora i drugo).

Stjecanje poslovnih prostora

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u 2023. ostvareni su po osnovi razvrgnuća suvlasničke zajednice u iznosu od 3.989.981,52 eura, a u 2024. po osnovi kupnje poslovnog prostora u iznosu od 180.000,00 eura.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice između Grada, komunalnog društva za vodoopskrbu i odvodnju u suvlasništvu Grada te komunalnog društva za održavanje čistoće i gospodarenje otpadom u suvlasništvu Grada obavljeno je na temelju Odluke Gradskog vijeća iz listopada 2023. o prihvaćanju Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa (razvrgnuće suvlasničke zajednice) na nekretninama „ex kompleksa TERI-CROTEK”.

Naime, 2015. navedena dva trgovačka društva i Grad su zajedničkom ponudom u stečajnom postupku nad stečajnom masom trgovačkog društva za tehničko-zaštitne radove kupili nekretnine tada označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci kao k.č.br. 253/1 – ljevaona i stolarija površine 6 330 m^2, k.č.br. 253/3 – okoliš površine 281 m^2, k.č.br. 254 – kuća, četiri gospodarske zgrade i okoliš površine 2 434 m^2, k.č.br. 2097/1 – gospodarska zgrada i okoliš površine 8 532 m^2, k.č.br. 2097/2 – ured površine 387 m^2, sve upisane u zk.ul. 4242, k.o. Plase te k.č.br. 253/4 – put površine 453 m^2 u 1/3 idealnog dijela upisana u zk.ul. 4590, k.o. Plase. Grad je postao suvlasnik u 2/32, a druga dva trgovačka društva u suvlasništvu Grada svaki po 15/32 idealnih dijelova. Ukupno je plaćeno 2.123.564,93 eura. Grad je platio 132.722,81 euro, a trgovačka društva svaki po 995.421,06 eura. Suvlasnicima nekretnina više nije odgovarala suvlasnička zajednica na određenim nekretninama poslovnog kompleksa te su se sporazumjeli da razvrgnu suvlasničku zajednicu na način da svakom suvlasniku pripadne određena nekretnina odnosno nekretnine u samovlasništvo razmjerno suvlasničkim dijelovima ili da uspostave vlasništvo posebnog dijela nekretnine ukoliko samovlasništvo nekretnine nije moguće, odnosno da razliku vrijednosti podijeljenih i međusobno ustupljenih idealnih dijelova nadoknade isplatom. Zbog navedenoga su u svibnju 2021. zaključili Pismo namjere u kojem su dogovorili razvrgnuće suvlasničke zajednice diobom, etažiranjem, poravnanjem vrijednosti i prijenosom prava vlasništva dijela nekretnina kako bi se izjednačile vrijednosti koje pojedini suvlasnik dobiva nakon razvrgnuća suvlasničke zajednice. Suvlasnici su dogovorili da od ukupno jedanaest nekretnina koje čine kompleks TERI-CROTEC razvrgnu suvlasništvo na sedam nekretnina, a da na četiri nekretnine suvlasnička zajednica ostane i nadalje s obzirom na to da predstavljaju nekretnine potrebne za redovno funkcioniranje cijelog kompleksa i nesmetan pristup dijelovima na kojima se razvrgava suvlasnička zajednica. Na temelju procjembenog elaborata iz listopada 2022. ukupna procijenjena vrijednost svih jedanaest nekretnina iznosi 8.136.598,77 eura, od čega se na vrijednost sedam nekretnina koje su predmet razvrgnuća suvlasničke zajednice odnosi 7.196.169,19 eura, a na preostale četiri nekretnine odnosi se 940.429,58 eura.

Prije razvrgnuća suvlasničke zajednice, trgovačkim društvima u suvlasništvu Grada pripadala je suvlasnička vrijednost sedam nekretnina u iznosu od 3.373.204,31 euro svakome (udjel 30/32), a Gradu 449.760,57 eura (udjel 2/32). Nakon razvrgnuća suvlasničke zajednice, vrijednost nekretnina koja je pripala trgovačkim društvima u suvlasništvu Grada iznosi 2.756.427,10 eura, a vrijednost nekretnina koja je pripala Gradu iznosi 4.439.742,09 eura. Zbog navedenoga Grad je trgovačkim društvima u suvlasništvu isplatio 3.989.981,52 eura (4.439.742,09 eura minus 449.760,57 eura) jer je za tu vrijednost stekao više nekretnina u samovlasništvo u odnosu na stanje prije razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice za devet poslovnih prostora u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske provedeno je na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom i Uredbom o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine 95/18), Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Statuta Grada i odluke Gradskog vijeća Grada o razvrgnuću suvlasničke zajednice na poslovnim prostorima u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske iz prosinca 2022. Ugovorom između Grada i Republike Hrvatske ugovoreno je da Grad stekne u samovlasništvo sedam poslovnih prostora površine 518,99 m^2, a Republika Hrvatska dva poslovna prostora površine 148,40 m^2. Grad se obvezao platiti Republici Hrvatskoj 45.848,69 eura na ime razlike vrijednosti poslovnih prostora.

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u 2024. odnose se na kupnju poslovnog prostora na adresi Trg Viktora Bubnja 1 (Dvorana mladosti), ukupne površine 235 m^2 za 180.000,00 eura. Procjembenim elaboratom iz rujna 2024. utvrđena je procijenjena vrijednost u iznosu od 207.000,00 eura. Grad je u listopadu 2024. uputio poslovnoj banci ponudu za kupnju navedenog poslovnog prostora za 180.000,00 eura. Poslovna banka je u studenome 2024. prihvatila ponudu Grada, uz uvjet da Grad ishodi odluku Gradskog vijeća o navedenome. Gradsko vijeće je u prosincu 2024. donijelo Odluku o zaključenju ugovora o kupoprodaji navedenog poslovnog prostora. U prosincu 2024. Grad i poslovna banka zaključili su ugovor o kupoprodaji navedenog poslovnog prostora. Grad je u ugovorenom roku isplatio poslovnoj banci ugovoreni iznos od 180.000,00 eura. Prema zapisnicima o primopredaji, Grad i poslovna banka obavili su primopredaju poslovnog prostora u siječnju 2025.

Osim navedenog, Grad je u 2024. na temelju odredbi Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19), kao ošasnu imovinu stekao jedan poslovni prostor površine 41 m².

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 rujnu 2020. donio Uputu o provođenju naplate prihoda Grada. Uputom su utvrđeni uvjeti, kriteriji, postupci i mjere naplate dospjelih, a neplaćenih proračunskih prihoda za koje odjeli gradske uprave provode obračun zaduženja i naplatu, otpis potraživanja, obročnu otplatu i otpust duga, isknjiženje više uplaćenih prihoda te evidentiranje, izvještavanje i praćenje naplate. Poslove naplate potraživanja obavljaju nadležni gradski odjeli u suradnji s Upravnim odjelom za financije, a nadležni gradski odjeli dužni su kontinuirano pratiti naplatu potraživanja iz svoje nadležnosti te, u skladu sa zakonima i drugim propisima, pravovremeno poduzimati sve mjere naplate u svrhu učinkovite naplate prihoda i izbjegavanja zastare potraživanja.

Služba analitičkog knjigovodstva odjela gradske uprave za financije dužna je kontinuirano i ažurno evidentirati promjene u poslovnim knjigama. Podaci o potraživanjima od istog subjekta, a za različite proračunske prihode iz nadležnosti različitih gradskih odjela utvrđuju se objedinjavanjem podataka iz analitičkih evidencija. Odredbom članka 2. Upute o provođenju mjera naplate prihoda propisano je, između ostalog, da su nadležni gradski odjeli dužni kontinuirano pratiti naplatu potraživanja iz svoje nadležnosti u skladu sa zakonima i drugim propisima te pravovremeno poduzimati sve mjere naplate prihoda u svrhu učinkovite naplate prihoda i izbjegavanja zastare u svezi potraživanja. Mjere naplate obuhvaćaju radnje prema dužniku usmjerene na podmirenje duga, i to upućivanje opomene, aktiviranje instrumenata osiguranja plaćanja, pokretanje postupaka prisilne naplate te obročnu otplatu duga, odgodu plaćanja i prodaju potraživanja. Navedene radnje poduzimaju se s obzirom na pojedinu vrstu potraživanja te posebne propise koji se odnose na potraživanje.

Dužnika se o dospjelom dugovanju obavještava pisanom opomenom. Ovisno o vrsti potraživanja, opomene izdaju nadležni odjeli odnosno Odjel gradske uprave za financije po nalogu nadležnog odjela, u suradnji sa Službom analitičkog knjigovodstva. Opomena se za dospjelo dugovanje u pravilu izdaje samo jednom, a izdane opomene evidentiraju se u informacijskom sustavu. U opomeni se navodi visina dospjelog, a neplaćenog duga te poziv dužniku da u roku od osam dana od primitka opomene, odnosno u drugom roku sukladno važećim propisima, podmiri dugovanje, s upozorenjem da će se, ako to dužnik u ostavljenom roku ne učini, pokrenuti postupak prisilne naplate duga. Opomena se dužniku dostavlja u pravilu običnom poštanskom pošiljkom, a na zahtjev nadležnog odjela dostavlja se preporučenom poštanskom pošiljkom s dostavnicom. Opomena se dužniku izdaje isključivo za dospjelo dugovanje u iznosu većem od 1,33 eura. Opomena se ne mora izdati ako se iz okolnosti pojedinog slučaja procijeni da slanje opomene ne doprinosi ekonomičnosti naplate i/ili da neće omogućiti naplatu potraživanja, o čemu se sastavlja službena zabilješka.

Dužnika se o dospjelom dugovanju može, po potrebi, obavijestiti i slanjem pisanog poziva za plaćanje ili poziva na usklađenje dugovanja (putem pošte ili elektroničkom porukom), telefonskim pozivom te osobno pri dolasku dužnika u službene prostorije Grada. O obavještavanju dužnika telefonskim pozivom i osobno sastavlja se službena zabilješka.

Potraživanja Grada koja se odnose na zakup, najam i korištenje objekata u vlasništvu Grada, kojima upravlja društvo za upravljanje, održavanje i izgradnju sportskih i drugih objekata u vlasništvu Grada, vode se u poslovnim knjigama trgovačkog društva. Trgovačko društvo dostavlja Gradu mjesečni izvještaj o zakupu i korištenju poslovnih prostora, a nadležni upravni odjel za sport i tehničku kulturu Grada ispostavlja mjesečni izlazni račun prema trgovačkom društvu te se u poslovnim knjigama Grada evidentiraju potraživanja prema trgovačkom društvu.

Također, navedenom Uputom propisani su uvjeti i načini za otpis potraživanja, isknjiženje više uplaćenih prihoda i primitaka, otpust duga, sumnjiva i sporna potraživanja, zastara te praćenje naplate prihoda i primitaka.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora koja je bila na snazi tijekom 2023. i 2024. propisano je da je zakupnik poslovnog prostora u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine s porezom.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024., pri zaključivanju ugovora, ugovarao propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja 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 obavljali su se do konca ožujka 2023. unutar Upravnog odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a od travnja 2023. unutar Upravnog odjela za gradsku imovinu. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, prodaja poslovnih prostora, refundacije režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim 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.

Prihodi od prodaje poslovnih prostora u cijelosti su naplaćeni te na koncu 2023. i 2024. u poslovnim knjigama nisu iskazana potraživanja za navedene prihode.

Prema podacima Grada, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 4.073.989,92 eura te se odnose na dospjela potraživanja u iznosu od 4.054.880,93 eura i nedospjela u iznosu od 19.108,99 eura. Na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi se 2.123.697,55 eura, na potraživanja za obračunane kamate na zakupninu, sudske i režijske troškove 1.486.641,50 eura, na potraživanja za refundaciju zajedničkih troškova korištenja poslovnih prostora te na sudske pristojbe i druga potraživanja 463.650,77 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 3.855.379,78 eura, od čega se na dospjela potraživanja odnosi 3.835.594,18 eura, a na nedospjela potraživanja 19.785,60 eura. Na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi se 1.909.971,19 eura, na potraživanja za obračunane kamate na zakupninu, sudske i režijske troškove 1.476.343,54 eura te na potraživanja za refundaciju zajedničkih troškova korištenja poslovnih prostora, za sudske pristojbe i druga potraživanja 469.065,05 eura.

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

Prema podacima Grada, Grad je tijekom 2023. za naplatu potraživanja slao opomene za potraživanja u iznosu od 126.981,18 eura, pokretao nagodbe s dužnicima o iznosu potraživanja i/ili obročnom plaćanju potraživanja u iznosu od 42.634,29 eura, putem postupaka predstečajne nagodbe pokušao je naplatiti 31.220,62 eura, potraživanja u iznosu od 1.581.252,81 euro prijavio je u stečajnu ili likvidacijsku masu te je pokretao postupke dokazivanja potraživanja putem tužbi i/ili postupcima prisilne naplate ovrhama u iznosu od 1.032.536,95 eura. Tijekom 2024. Grad je za naplatu potraživanja slao opomene za potraživanja u iznosu od 529.876,26 eura, pokretao nagodbe s dužnicima o iznosu potraživanja i/ili obročnom plaćanju potraživanja u iznosu od 32.365,43 eura, putem postupaka predstečajne nagodbe pokušao je naplatiti 13.047,03 eura, potraživanja u iznosu od 1.586.687,29 eura prijavio je u stečajnu ili likvidacijsku masu te je pokretao postupke dokazivanja potraživanja putem tužbi i/ili postupcima prisilne naplate ovrhama u iznosu od 983.048,08 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.

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 1.221.446,75 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja u stečajnom i/ili likvidacijskom postupku u iznosu od 1.055.173,92 eura, potraživanja ispravljena po stopi od 50,0 % za kašnjenje u naplati od jedne do tri godine u iznosu od 92.629,36 eura te potraživanja ispravljena po stopi od 75,0 % za kašnjenje u naplati više od tri godine u iznosu od 73.643,47 eura.

Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 1.238.720,65 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja u stečajnom i/ili likvidacijskom postupku u iznosu od 1.085.433,85 eura, potraživanja ispravljena po stopi od 50,0 % za kašnjenje u naplati od jedne do tri godine u iznosu od 91.496,60 eura te potraživanja ispravljena po stopi od 75,0 % za kašnjenje u naplati više od tri godine u iznosu od 61.790,20 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je na temelju odredbi Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Na temelju zaključaka gradonačelnika otpisana su potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. u iznosu od 39.293,27 eura, a odnose se na otpis zakupnine u iznosu od 37.404,21 euro, zateznih kamata u iznosu od 1.549,29 eura i sudskih troškova u iznosu od 339,77 eura.

Potraživanja se odnose na potraživanja prije 2023., a otpisana su zbog smrti zakupnika, neplaćanja troškova ovršnog postupka u zadanom roku, brisanja dužnika pravne osobe iz odgovarajućeg registra te rješenja suda o obustavi ovrhe na novčanim sredstvima dužnika (ukinute su ovršne radnje jer Grad nije predložio promjenu predmeta i sredstva ovrhe u roku od dva mjeseca od kada je obaviješten o nemogućnosti provedbe ovrhe).

Na temelju zaključaka gradonačelnika otpisana su potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2024. u iznosu od 88.006,50 eura, a odnose se na otpis zakupnine u iznosu od 85.067,56 eura, zateznih kamata u iznosu od 1.277,69 eura i sudskih troškova u iznosu od 1.661,25 eura.

Potraživanja se odnose na potraživanja prije 2024., a otpisana su zbog toga što je sud pokrenuo predstečajne postupke nad dužnicima, zbog brisanja dužnika pravne osobe iz sudskog registra, zbog rješenja suda iz prosinca 2023. o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka nad dužnikom i brisanja navedenog dužnika iz sudskog registra na temelju rješenja suda iz travnja 2024.

Na temelju zaključka gradonačelnika u 2024. otpisane su preplate s osnova zakupnine poslovnih prostora u iznosu od 3.918,14 eura i zateznih kamata za zakupninu u iznosu od 1.597,82 eura za koje je nastupila zastara prava na povrat.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, početkom 2023. potraživanja za zakup poslovnih prostora iznosila su 1.989.394,33 eura, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 9.838.890,37 eura, naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 9.670.832,11 eura, a otpisana su potraživanja u iznosu od 37.404,21 euro. Početkom 2024. potraživanja za zakup poslovnih prostora iznosila su 2.120.048,38 eura, tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 8.899.167,84 eura, naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 9.028.668,91 euro, otpisana su potraživanja u iznosu od 85.067,56 eura, otpisane su preplate u iznosu od 3.918,14 eura te stanje potraživanja koncem 2024. iznosi 1.909.397,89 eura. S obzirom na to da su tijekom 2023. i 2024. ispostavljeni računi za zakup poslovnog prostora u iznosu od 18.738.058,21 euro, a naplaćeno je 18.699.501,02 eura, 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 internim aktima, ugovaranje instrumenata osiguranja plaćanja, ugovaranje uvjeta za otkaz ugovora i drugo.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Unutarnje ustrojstvo Grada uređeno je Odlukom Gradskog vijeća o ustrojstvu upravnih tijela Grada iz ožujka 2018., Odlukom iz listopada 2022. i izmjenom Odluke iz lipnja 2024.

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su do konca ožujka 2023. unutar Upravnog odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Upravnog odjela gradske uprave za kulturu, Upravnog odjela gradske uprave za sport i tehničku kulturu te Upravnog odjela gradske uprave za financije, a od travnja 2023. unutar Upravnog odjela za gradsku imovinu, Upravnog odjela za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade te Upravnog odjela za financije.

Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela gradske uprave za kulturu te Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela gradske uprave za financije, utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta od 25. ožujka 2021. do 22. lipnja 2023.

Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za gradsku imovinu, Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade te Pravilnikom o unutarnjem redu Upravnog odjela za financije, utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta od 23. lipnja 2023.

U Upravnom odjelu za gradsku imovinu obavljaju se poslovi 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; poslovi pripreme i provedbe energetske certifikacije objekata u vlasništvu Grada; stručni i administrativni poslovi koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina prema posebnom zakonu (priprema, unos i evaluacija podataka u sustavu eNekretnine, vođenje zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti, izdavanje izvadaka iz istih, izrada izvješća o tržištu nekretnina, stručni i administrativno-tehnički poslovi za potrebe procjeniteljskih povjerenstava); utvrđivanja i ažurnog vođenja brige o pravnom statusu nekretnina u vlasništvu Grada u zemljišnim knjigama, pripreme dokumentacije za uknjižbu i provedbu procesa uknjižbe prava vlasništva i drugih stvarnih prava na stečenim nekretninama te vođenja upravnih postupaka i postupaka povezivanja u vezi s uknjižbom nekretnina u korist Grada; poslovi u vezi s pripremom zemljišta odnosno stvaranja tehničkih i imovinskopravnih preduvjeta za provedbu prostornih planova i realizaciju projekata izgradnje i drugi poslovi. Nadalje, obavljaju se poslovi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu/suvlasništvu Grada, kao i poslovi davanja u zakup poslovnih prostora kojima Grad upravlja (vođenje evidencije poslovnih prostora, kontrola zakupnika u pogledu obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru, vođenje Registra slobodnih poslovnih prostora i poslovnih prostora u zakupu, objava javnog natječaja, provedba licitacije, zaključivanje ugovora o zakupu te naplata zakupnine).

U Upravnom odjelu za financije obavljaju se poslovi evidencije poslovnih prostora u knjizi dugotrajne imovine (s podacima o nabavnoj vrijednosti, ispravkom vrijednosti i sadašnjom vrijednosti), poslovi vođenja centralnog registra instrumenata osiguranja plaćanja te aktivnosti uspostave i razvoja financijskog upravljanja i kontrola.

U Odsjeku za kulturu unutar Upravnog odjela za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade obavljali su se poslovi kojima se osiguravaju lokalne potrebe stanovnika u području kulture koji obuhvaćaju praćenje stanja u području kulture, osiguravanje financijskih i materijalnih uvjeta za rad ustanova kojih je Grad osnivač, poslovi pripreme i predlaganja programa javnih potreba Grada u kulturi, provođenje aktivnosti i stručnih poslova na projektima, programima i manifestacijama kulture od interesa za Grad, osiguravanje stručne i tehničke potpore kulturnim vijećima i drugim stručnim tijelima. Odsjek prati rad i poslovanje ustanova u kulturi kojima je Grad osnivač, predlaže namjenu i način korištenja objekata namijenjenih djelatnostima u kulturi i nadzire njihovo korištenje te prati i obavlja poslove iz djelokruga zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

Najveći dio poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima do konca ožujka 2023. obavljao se u Direkciji za upravljanje objektima poslovne i javne namjene unutar Upravnog odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a od travnja 2023. u Odsjeku za upravljanje objektima poslovne i javne namjene unutar Upravnog odjela za gradsku imovinu.

Unutar navedene Direkcije, odnosno Odsjeka obavljali su se poslovi u vezi sa zakupom poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada (objava natječaja, provođenje licitacija, zaključivanje ugovora o zakupu i kontrola izvršenja tih ugovora, poslovi u vezi s promjenom djelatnosti te izdavanjem suglasnosti za uređenje poslovnih prostora, poslovi obračunavanja i naplate zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora), kao i poslovi u vezi s upravljanjem javnim objektima (zaključivanje ugovora o korištenju bez naknade i izdavanje suglasnosti za uređenje objekata javne namjene) te poslovi vođenja podataka o imovini kojom upravljaju.

Unutar Odsjeka za upravljanje objektima poslovne i javne namjene ustrojeni su Pododsjek za upravljanje objektima poslovne namjene i Pododsjek za upravljanje objektima javne namjene. U Odsjeku za upravljanje objektima poslovne i javne namjene sistematizirano je 15 radnih mjesta, od čega u Pododsjeku za upravljanje objektima poslovne namjene sedam radnih mjesta, a u Pododsjeku za upravljanje objektima javne namjene tri radna mjesta.

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

Grad je internim aktima pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima Grad je primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom.

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

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

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

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

Grad ima ustrojenu Službu za unutarnju reviziju, ali u 2023. i 2024. nisu obavljane revizije i uvidi iz područja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU RIJECI

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Rijeci. 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, prodaja, stjecanje i razvrgnuće suvlasničke zajednice 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, utvrđena je namjena poslovnih prostora, obavljena je procjena vrijednosti, 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, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da je imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, ali svi podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u navedeni Registar, pojedini ugovori o zakupu poslovnog prostora zaključivani su na neodređeno vrijeme, a pri zaključivanju ugovora sa sadašnjim zakupnicima Grad se u pojedinim slučajevima nije pridržavao rokova dostave pisanih ponuda sadašnjim zakupnicima.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Rijeci **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. Dostavljati podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.

2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

    2.1. U ugovoru o zakupu poslovnog prostora treba navesti uključuje li zakupnina porez na dodanu vrijednost ili ne uključuje, kako bi se izbjegle nejasnoće i potencijalni sporovi.

    2.2. Ugovori o zakupu (korištenju bez naknade) poslovnog prostora trebaju sadržavati vrijeme na koje su zaključeni u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada.

    2.3. Pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim (dosadašnjim) zakupnicima, pridržavati se rokova propisanih odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora.

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

OČITOVANJE GRADA RIJEKE

Grad je dostavio Očitovanje u propisanom roku. Vezano za nalaz koji se odnosi na područje evidencija o poslovnim prostorima Grad obrazlaže da raspolaže s više tisuća jedinica imovine u (su)vlasništvu, među kojima su stanovi, poslovni prostori, objekti javne namjene i zemljišta. Zbog ekonomičnosti te opterećenosti drugim poslovima i zadacima, bilo je planirano da se podaci u Središnji registar državne imovine (dalje u tekstu: SRDI) unesu prijenosom iz postojećih gradskih evidencija o imovini. Grad obrazlaže da, uz mogućnost „ručnog" unosa, SRDI omogućuje i uvoz podataka, što smatra prihvatljivijim rješenjem, osobito s obzirom na navedeni opseg imovine Grada (oko 12 000 jedinica imovine). Ručni unos zahtijevao bi znatno dulje razdoblje unosa te bi povećao rizik od pogrešaka prilikom evidentiranja, a Grad napominje da sve podatke koji su „ručno" uneseni, treba „ručno" i ažurirati kada dođe do bilo koje promjene koja se tiče pojedine jedinice imovine. Nakon uspostave sustava SRDI-a 2022., Grad je započeo s analizom i usporedbom obveznih podataka potrebnih za evidentiranje jedinica imovine u SRDI s podacima kojima raspolaže u vlastitim internim evidencijama, konkretno u Bazi imovine Grada. U skladu s preporukom Državnog ureda za reviziju iz Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti s ugrađenim očitovanjem „Upravljanje i korištenje skloništa za građane na području grada Rijeke" od 1. ožujka 2024., kojom je preporučeno da se Registar imovine (u ovom slučaju Baza imovine Grada) dopuni podacima i informacijama propisanim za SRDI, provedena je analiza podataka koji nisu sadržani u Bazi imovine, a obvezni su u SRDI-u. Planirano je bilo da se rezultati analize iskoriste za dodatno proširenje i nadogradnju Baze imovine potrebnim podacima, kako bi se u završnoj fazi omogućila njihova migracija u SRDI. Nakon što je 7. ožujka 2025. zaprimljena obavijest iz SRDI-a o novoj, ažuriranoj i proširenoj verziji aplikacije, dodatno je intenzivirana prethodno započeta analiza, s ciljem da se u što kraćem roku najprije proširi Baza imovine, a potom izvrši migracija podataka u SRDI. Međutim, za provedbu navedenog potrebno je osigurati znatna sredstva u proračunu Grada, što predstavlja otegotnu okolnost u pogledu dinamike unosa, odnosno budućeg prijenosa podataka. Grad ističe da je uvidom u javno dostupne podatke u SRDI utvrđeno da većina gradova u Republici Hrvatskoj, osobito veći gradovi s obimnom imovinom poput Zagreba, Osijeka i Splita, zasad, kao ni Grad Rijeka, nisu unijeli svoje podatke, što se pretpostavlja da je posljedica istovrsnih okolnosti. Slijedom iznesenog, Grad smatra da navedeni nalog nije provediv dok se ne steknu okolnosti i dok se ne osigura da se u SRDI „automatizmom" prenose podaci o jedinicama imovine, za koju je i u samom Izvješću utvrđeno da Grad ima opširne evidencije o imovini, odnosno o poslovnim prostorima. Trenutno je moguć isključivo ručan unos podataka o jedinicama imovine u (su)vlasništvu Grada Rijeke, što znači da je potrebno značajno vrijeme za unos podataka s obzirom na brojnost jedinica imovine.

Vezano za nalog odnosno preporuku koji se odnose na zakup poslovnih prostora u vlasništvu neprofitne organizacije na temelju ugovora zaključenog u lipnju 2008. Grad obrazlaže da je drugim dodatkom predmetnog ugovora o zakupu poslovnog prostora predviđen obračun i plaćanje poreza na dodanu vrijednost, čime je uočena slabost tijekom 2025. uklonjena.

Vezano za preporuku kojom Državni ured za reviziju preporučuje da ugovori o zakupu (korištenju bez naknade) poslovnog prostora sadrže vrijeme na koje su zaključeni u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o davanju na korištenje prostora kulture u vlasništvu Grada, Grad navodi da preporuku prihvaća uz obrazloženje da se navedeno odnosi isključivo na ugovore s ustanovama kulture kojima je Grad osnivač.

Vezano za nalaz koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim (dosadašnjim) zakupcima, Grad ističe da se pridržava rokova propisanih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Međutim, obrazlaže da je moguće da se u praksi pojave pojedine situacije (objektivne okolnosti) na koje Grad kao zakupodavac ne može utjecati, a koje utječu na pravovremenost samog zaključivanja ugovora o zakupu u postupku obnove. Primjer navedenom jesu situacije u kojima zakupnik ima evidentirano dugovanje prema Proračunu Grada pa se isti poziva da podmiri navedeno dugovanje kako bi se mogla dostaviti ponuda, međutim zakupnik ne podmiri dugovanje u danom roku. Također zakupnici (kao i Grad) imaju problem sa zaprimanjem pošiljki od strane Hrvatske pošte, što je problem na razini Republike Hrvatske te se pošiljke po nekoliko puta vraćaju dok ih u konačnici ne zaprime, što također utječe na rokove postupanja. Na koncu Grad ističe da niti jedna od navedenih situacija nema negativan učinak na proračun Grada, a omogućivanjem zaključivanja ugovora o zakupu osigurava se i kontinuitet rada zakupnika, što ima pozitivne gospodarske učinke na državni proračun.