REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Bjelovar

KLASA: 041-01/25-10/11
URBROJ: 613-09-26-9
Bjelovar, 8. siječnja 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Samoboru

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 11

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SAMOBORU 17
Davanje poslovnih prostora u zakup 23
Stjecanje poslovnih prostora 33

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 34

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 37

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SAMOBORU 39

OČITOVANJE GRADA SAMOBORA 42

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

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 Samoboru.

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 24. travnja 2025. do 8. siječnja 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

Subjekt revizije je Grad Samobor (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 utvrđeno je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. ○ Donesen je akt/akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima (davanju poslovnih prostora u zakup, prodaji poslovnih prostora, davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i drugo).

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano 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 na snazi od 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Nefinancijska dugotrajna imovina	13.671.114,17	9,9	13.814.616,32	9,6	101,0
2.	Građevinski objekti	113.471.520,91	81,9	122.305.511,70	84,6	107,8
2.1.	Stambeni objekti	668.887,87	0,5	766.655,43	0,5	114,6
2.2.	Poslovni objekti	24.982.922,68	18,0	33.667.836,95	23,3	134,8
2.3.	Prometni objekti	70.651.657,97	51,0	69.654.406,09	48,2	98,6
2.4.	Ostali građevinski objekti	17.168.052,39	12,4	18.216.613,23	12,6	106,1
3.	Druga imovina	11.414.651,66	8,2	8.361.387,42	5,8	73,3
	Ukupno	**138.557.286,74**	**100,0**	**144.481.515,44**	**100,0**	**104,3**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 113.471.520,91 euro ili 81,9 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 122.305.511,70 eura ili 84,6 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na uredsku opremu i namještaj, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti, nematerijalnu proizvedenu imovinu te na dugotrajnu nefinancijsku imovinu u pripremi.

Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio na upravljanje i raspolaganje tuđe poslovne prostore te u izvanbilančnim zapisima koncem 2024. nema evidentiranu takvu imovinu.

U okviru građevinskih objekata, poslovni objekti za 2023. iskazani su u iznosu od 24.982.922,68 eura, što čini 22,0 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023., a za 2024. iskazani su u iznosu od 33.667.836,95 eura, što čini 27,5 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024. Vrijednost poslovnih objekata koncem 2024. u odnosu na konac 2023. povećana je u iznosu od 8.684.914,27 eura ili 34,8 %, a najvećim dijelom se odnosi na uređenje dječjeg vrtića Izvor u iznosu od 2.661.562,35 eura, uređenje Vile Allnoch u iznosu od 2.576.654,19 eura, izgradnju dječjeg vrtića u Molvicama u iznosu od 1.680.796,87 eura, kupnju objekta Bistrec (Jazbina Lug) u iznosu od 700.000,00 eura, kupnju tri poslovna prostora u iznosu od 412.000,00 eura i druge rashode održavanja poslovnih objekata.

Grad za sve građevinske objekte, uključujući i za poslovne objekte i poslovne prostore, vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju po pojedinom objektu odnosno prostoru. Navedena evidencija sadrži podatke o vrijednosti (nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost) te druge potrebne podatke (inventurni broj, lokacija i datum aktiviranja).

U tablici broj 3 daju se podaci o broju i vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora (objekata) Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije.

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	12	14
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	1.791.980,80	2.354.739,82
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	89	93
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	23.190.941,88	31.313.097,13
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**101**	**107**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**24.982.922,68**	**33.667.836,95**

Grad je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji poslovne prostore kojima upravlja i raspolaže razvrstao i evidentirao prema propisanom Računskom planu, i to kao uredske i poslovne prostore (objekte) i kao ostale poslovne građevinske objekte, odnosno poslovne prostore koji se koriste za različite namjene (zgrade, dječji vrtići, glazbena škola, društveni domovi, muzej, knjižnica, sportski objekti ili drugo).

Tijekom 2023., prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, nije bilo promjene broja uredskih poslovnih prostora, a u 2024. evidentirana su dva uredska poslovna prostora odnosno objekta (zgrada na Trgu kralja Tomislava 8a, koja je naknadno procijenjena u vrijednosti od 484.050,12 eura i prenamijenjena kuća u Otruševcu u vrijednosti od 102.474,46 eura).

Prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, tijekom 2023. nije bilo promjene broja ostalih poslovnih prostora, a u 2024. evidentirana su četiri poslovna prostora odnosno objekta (novoizgrađeni dječji vrtić u Molvicama u vrijednosti od 1.680.796,87 eura, kupljen objekt Bistrec u Jazbina Lugu u vrijednosti od 700.000,00 eura, izgrađeni društveni dom u Podgrađu u vrijednosti od 219.128,94 eura te procijenjena Etno kuća u vrijednosti od 1,00 euro).

Vrijednost pojedinih poslovnih prostora u poslovnim knjigama evidentirana je zasebno, a dio u okviru poslovnih zgrada koje nisu etažirane ili društvenih domova u kojima se nalaze (na lokaciji Gajeva 8, Samobor nalazi se 12 poslovnih prostora koji se daju u zakup) i nemaju pojedinačno iskazanu vrijednost ili inventarski broj te iz poslovnih knjiga nije vidljiv broj poslovnih prostora.

Grad zasebno vodi evidenciju poslovnih prostora koje daje u zakup, u kojoj su za svaki poslovni prostor navedeni podaci o lokaciji, površini i zakupniku, broj ugovora o zakupu, vrijeme zakupa, kao i podaci o ugovorenom iznosu zakupnine i drugi podaci.

Tijekom obavljanja revizije Grad je ažurirao podatke u evidenciji poslovnih prostora. Prema navedenoj ažuriranoj evidenciji, Grad je koncem 2023. imao 128 poslovnih prostora namijenjenih zakupu, a koncem 2024. imao je 132 poslovna prostora.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao po raznim osnovama, a čija je vrijednost različito utvrđena (sukcesijom, procjenom, po nabavnoj vrijednosti ili na temelju ulaganja). Koncem 2024. jedan poslovni prostor (Etno kuća, Livadićeva 7a, Samobor) evidentiran je po nabavnoj vrijednosti u iznosu od 1,00 euro, a jedan sportski objekt (NK Klokočevac) po nabavnoj vrijednosti u iznosu od 0,00 eura, zbog čega ni ukupna vrijednost navedene imovine nije realno iskazana. Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

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

Na snazi je i dalje Uputa Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz siječnja 2018., a čiji su obveznici primjene, između ostalog, i jedinice lokalne samouprave. Prema navedenoj Uputi, postupak procjene vrijednosti neevidentirane imovine provodi se unutarnjom procjenom (po radnom povjerenstvu na temelju aproksimativne usporedne metode koristeći dostupne informacije s tržišta, od Porezne uprave, iz katastra i iz drugih izvora), po ovlaštenom procjenitelju (u iznimnim slučajevima kad je imovina u postupku otuđenja, zamjene i slično) te u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati, kao što je imovina koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično).

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 1,00 euro ili nema nabavne vrijednosti, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

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

Odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem.

Odredbom članka 221. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24), koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., provođenje popisa imovine i obveza propisano je na isti način. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređeni su Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

Grad je obavio godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su, između ostalog, obuhvaćeni i poslovni prostori, poslovne zgrade, društveni domovi i druga imovina Grada te je utvrđeno da je stanje navedene imovine evidentirane u poslovnim knjigama usklađeno sa stvarnim stanjem imovine.

Grad vodi registar imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama u kojem su, između ostalog, evidentirani i poslovni prostori. Međutim, svi poslovni prostori nisu evidentirani u registru imovine, odnosno evidentirano je 126 poslovnih prostora, a prema ažuriranoj evidenciji poslovnih prostora Grada, koncem 2024. Grad je imao 132 poslovna prostora. Osim toga, u pojedinim slučajevima za evidentirane poslovne prostore nisu navedeni svi propisani podaci o vlasništvu. Prema obrazloženju Grada, navedeni registar je u fazi pripreme za prijenos u novi aplikacijski programa radi osiguravanja što točnijih i potpunijih podataka o cjelokupnoj imovini Grada.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzimati aktivnosti na ažuriranju podataka o poslovnim prostorima i drugoj imovini Grada u registru imovine, u cilju boljeg upravljanja imovinom.

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

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

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

Grad je 2023. imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te ga je o tome izvijestio. Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine.

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

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

Grad je, na temelju odredbi Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske i Uredbe o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 89/18), u studenome 2021. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025., kojim su, između ostalog, definirane mjere, aktivnosti te razvojni projekti Grada Samobora za nadolazeće razdoblje s ciljem unaprjeđenja kvalitete života stanovnika Samobora, jačanja poduzetništva te pozicioniranja grada kao jedne od vodećih turističkih destinacija.

Grad je u studenome 2023. usvojio Strategiju upravljanja imovinom Grada Samobora za razdoblje od 2024. do 2030., koja sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Samobora, a dijelom se odnosi i na upravljanje poslovnim prostorima.

U prosincu 2022. Grad je donio Program gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada Samobora za 2023., a u prosincu 2023. Program gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada Samobora za 2024.

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.

Gradonačelnica je za 2023. i 2024. sastavila Izjave o fiskalnoj odgovornosti (uz koje su priloženi Upitnici o fiskalnoj odgovornosti, Planovi otklanjanja slabosti i nepravilnosti te Izvješća o otklonjenim slabostima i nepravilnostima).

Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog i slabosti u području upravljanja imovinom odnosno utvrđeno je da u registru imovine Grada nisu evidentirani svi podaci o imovini, da nekretnine u vlasništvu Grada nemaju utvrđenu namjenu (stambeni prostori, poslovni prostori i druga imovina) te da je potrebno izraditi pisane procedure o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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.

U okvirima zadanim propisima jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju donijeti unutarnje 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.

Odredbama članka 13. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24) koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., propisano je da će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijeti svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, odnosno do konca siječnja 2025.

Gradsko vijeće je u ožujku 2019. donijelo Odluku o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, kojom se propisuju uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Samobora, način i postupak utvrđivanja zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Samobora te postupak i uvjeti kupoprodaje poslovnog prostora.

Prema navedenoj Odluci, poslovni prostor u vlasništvu Grada, gradonačelnik može dodijeliti na korištenje mjesnim odborima, gradskim četvrtima i vijećima nacionalnih manjina bez raspisivanja javnog natječaja i bez sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora te bez javnog natječaja kada ugovor o zakupu 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, a svi drugi poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik. Javni natječaj objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a može se objaviti i u lokalnom tisku. Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora mora sadržavati: podatke o poslovnom prostoru, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, iznos jamčevine i način plaćanja, vrijeme trajanja zakupa, početni iznos mjesečne zakupnine, rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda, navođenje dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, rok za zaključenje ugovora o zakupu, odredbu da Grad zadržava pravo poništenja natječaja djelomično ili u cijelosti, bez posebnog obrazloženja. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno u Urudžbeni zapisnik Grada, u zatvorenim omotnicama s naznakom „ponuda na natječaj za zakup poslovnog prostora – ne otvaraj”. Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od osam dana, računajući i od dana objave natječaja. Natječaj provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, koje osniva gradonačelnik zaključkom. Povjerenstvo se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika, dva člana i dva zamjenika člana. Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ponudi najvišu zakupninu u odnosu na početnu iz natječaja i koji ispunjava sve ostale uvjete iz natječaja. Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu. S ponuditeljem čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija zaključuje se ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja zaključka o prihvaćanju ponude. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika. Trošak solemnizacije podmiruje zakupnik. Navedenom Odlukom nije utvrđeno vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora.

S obzirom na to da Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora iz 2019. nije utvrđeno vrijeme zakupa, navedena Odluka nije usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., a prema kojima se ugovor o zakupu zaključuje na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Gradonačelnik je u lipnju 2017. donio Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor te izmjene navedenog Zaključka u ožujku 2020., a prema kojem se zakupnina za poslovni prostor određuje prema površini poslovnog prostora, zoni u kojoj se nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Navedenim Zaključkom utvrđene su dvije odnosno tri kategorije veličine poslovnog prostora, tri zone te osam djelatnosti koje se mogu obavljati.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom površine poslovnog prostora s brojem bodova, vrijednošću boda, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV). Za poslovne prostore koje koriste atelijeri, političke stranke, udruge, amaterska i kulturna društva i organizacije, vjerske, humanitarne i znanstvene ustanove, knjižnice i čitaonice, socijalne i druge ustanove, kao i deficitarne djelatnosti koje se bave isključivo popravcima te za poslovne prostore namijenjene za rad sportske udruge koja u istom obavlja administrativne poslove ako se poslovni prostor nalazi izvan prostora u kojima se obavlja registrirana sportska djelatnost, utvrđuje se zakupnina mjesečno u visini od 4,00 kn/m^2 (što je 0,53 eura/m^2) poslovnog prostora. Za poslovni prostor namijenjen za rad pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske te pravnih osoba kojima je osnivač Grad, Republika Hrvatska ili područna (regionalna) samouprava, za poslovni prostor namijenjen za rad sportske udruge koji služi za obavljanje registrirane sportske djelatnosti te sportskim i vatrogasnim društvima i organizacijama zakupnina se određuje u visini od 1,00 kn (što je 0,13 eura) mjesečno za ukupnu površinu poslovnog prostora. Za poslovni prostor namijenjen za rad udruga proizašlih iz Domovinskog rata zakupnina se određuje u visini od 1,00 kn/m^2 (što je 0,13 eura/m^2) poslovnog prostora.

Osim toga, navedenim Zaključkom utvrđene su i mogućnosti umanjenja visine zakupnine te djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja zakupnine, koje donosi gradonačelnik.

Gradonačelnik je Zaključkom o utvrđivanju vrijednosti boda za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor iz 2014., utvrdio vrijednost boda u iznosu od 0,44097 kn (što je 0,05856 eura).

Odredbom članka 2., stavka 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisano je da jedinica lokalne samouprave utvrđuje kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore svojim općim aktom, ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati. Navedena odredba prijašnjim Zakonom nije bila propisana te je Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora iz 2019. utvrđeno da kriterije za određivanje iznosa zakupnine utvrđuje gradonačelnik. U prijelaznim i završnim odredbama spomenutog Zakona iz 2024. navedeno je da jedinica lokalne samouprave koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, opći akt treba donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Prema odredbama članaka 48., 73. i 76. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan priprema prijedloge općih akata, predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravnom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte, u skladu sa svojim statutom. Iz navedenog proizlazi da kriterije za određivanje visine zakupnine treba donijeti predstavničko tijelo Grada odnosno Gradsko vijeće.

Državni ured za reviziju nalaže da kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore utvrdi predstavničko tijelo općim aktom u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Odredbama članka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisano je da gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, gradsko ili općinsko vijeće će prije donošenja odluke pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

Grad nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora kojima upravlja i raspolaže. Poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže razvrstani su i evidentirani prema propisanom Računskom planu u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji, kao uredski objekti i kao ostali poslovni i građevinski objekti, odnosno poslovni prostori koji se mogu koristiti za različite namjene. Grad je sa svojim proračunskim korisnicima (dječji vrtići, glazbena škola, muzej, knjižnica, pučko otvoreno učilište, sportske udruge) zaključivao ugovore o zakupu na neodređeno vrijeme uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 0,13 eura.

Državni ured za reviziju nalaže donijeti odluku o namjeni svih poslovnih objekata i poslovnih prostora, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno, osim utvrđenih poslovnih prostora koji su namijenjeni za davanje u zakup, utvrditi namjenu i drugih poslovnih prostora i poslovnih objekata u vlasništvu Grada, kako bi se utvrdili svi poslovni objekti i poslovni prostori radi osiguranja podataka za njihovo učinkovitije upravljanje.

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14, 70/17, 98/19 i 151/22), 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) te odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22) i drugim propisima.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije raspolagao poslovnim prostorima prema odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi te odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Poslovni prostori davani su prijašnjih godina udrugama u zakup kao i svim ostalim korisnicima koji posluju na tržišnoj osnovi prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SAMOBORU

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 Zagrebačke županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad ima status velikog grada. Obuhvaća 77 naselja s ukupno 37 481 stanovnikom (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg kralja Tomislava 5, Samobor.

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

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeno je šest upravnih odjela te Služba za unutarnju reviziju. Grad je koncem 2024. imao 82 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Grada i drugom raspolaganju imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, a najviše do 1.000,000,00 kn (što je 132.722,81 euro), dok je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Grad je, u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti, u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično), 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika PDV-a, a poreznim rješenjem od 28. siječnja 2014., Gradu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 46.055.325,53 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 48.094.944,54 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 2.039.619,01 euro, što s viškom prihoda iz prijašnjih godina u iznosu od 5.952.805,34 eura čini višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u iznosu od 3.913.186,33 eura.

Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 50.172.436,90 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 56.971.342,85 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 6.798.905,95 eura, što s viškom prihoda iz prijašnjih godina u iznosu od 3.913.186,33 eura čini manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju u iznosu od 2.885.719,62 eura. U okviru planiranih i ostvarenih prihoda i primitaka te rashoda i izdataka Grada za 2023. i 2024. iskazani su planirani i ostvareni prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojima upravlja Grad.

U tablici broj 4 daju se podaci o planiranim i ostvarenim prihodima 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	0,00	122.362,10	-	89,5	0,00	123.714,53	-	97,7
2.	Prihodi od nadoknade režijskih troškova zakupnika	0,00	14.244,60	-	10,4	0,00	2.858,25	-	2,2
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	0,00	0,00	-	0,0	250.000,00	0,00	-	-
4.	Prihodi od jamčevina	0,00	114,31	-	0,1	0,00	109,13	-	0,1
	Ukupno prihodi	**0,00**	**136.721,01**	**-**	**100,0**	**250.000,00**	**126.681,91**	**50,7**	**100,0**
	Rashodi								
5.	Rashodi za energiju	0,00	179.414,37	-	4,7	0,00	203.809,29	-	2,5
6.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	0,00	106.211,43	-	2,8	0,00	505.569,54	-	6,2
7.	Rashodi za komunalne usluge	0,00	40.683,46	-	1,0	0,00	45.920,63	-	0,6
8.	Rashodi za usluge promidžbe informiranja	0,00	212,50	-	0,0	0,00	5.725,00	-	0,1
9.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	0,00	19.701,05	-	0,5	0,00	42.437,50	-	0,5
10.	Drugi rashodi – troškovi PDV-a po osnovi zakupa na tržišnu vrijednost prostora danih gradskim proračunskim korisnicima	42.000,00	41.084,27	97,8	1,1	50.000,00	47.852,50	95,7	0,6
11.	Rashodi za nabavu i izgradnju poslovnih prostora	0,00	3.414.319,85	-	88,7	0,00	6.609.297,80	-	81,6
12.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	0,00	47.925,88	-	1,2	0,00	638.791,37	-	7,9
	Ukupno rashodi	**42.000,00**	**3.849.552,81**	**9.165,6**	**100,0**	**50.000,00**	**8.099.403,63**	**16.198,8**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	-42.000,00	-3.712.831,80			200.000,00	-7.972.721,72		

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 136.721,01 euro, a rashodi su ostvareni u iznosu od 3.849.552,81 euro, što je 3.712.831,80 eura više u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 126.681,91 euro, a rashodi su ostvareni u iznosu od 8.099.403,63 eura, što je 7.972.721,72 eura više u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. ostvareni su u ukupnom iznosu od 263.402,92 eura, što je 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka Grada, a odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 246.076,63 eura, prihode od nadoknade (povrata) režijskih troškova zakupnika u iznosu od 17.102,85 eura (pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, komunalnih i drugih davanja) prema stvarnoj potrošnji zakupnika poslovnih prostora i prihode od jamčevina (nevraćene jamčevine zbog odustajanja od zaključenja ugovora o zakupu) u iznosu od 223,44 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.

Rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. ostvareni su u ukupnom iznosu od 11.948.956,44 eura, što je 11,4 % ukupno ostvarenih rashoda i izdataka Grada, a najvećim dijelom se odnose na nabavu i izgradnju poslovnih prostora i objekata koje koriste proračunski korisnici Grada (vrtići, škole, muzej i drugi proračunski korisnici Grada) čija je izgradnja, dogradnja i uređenje sufinancirano sredstvima Europske unije i pomoći iz Mehanizma za oporavak i otpornost, od kojih su tijekom 2023. i 2024. primljena sredstva u ukupnom iznosu od 3.450.572,20 eura.

Rashodi za nabavu i izgradnju poslovnih prostora u 2023. i 2024. ostvareni su u ukupnom iznosu od 10.023.617,65 eura, što je 83,9 % ukupno ostvarenih rashoda. Odnose se na izgradnju i uređenje dječjih vrtića u iznosu od 4.235.698,95 eura, rekonstrukciju Vile Allnoch u iznosu od 2.563.597,58 eura, uređenje školskih objekata u iznosu od 1.286.614,49 eura, kupnju poslovnih prostora i suvlasništva u poslovnom prostoru u ukupnom iznosu od 1.112.000,00 eura (objekt za starački dom u iznosu od 700.000,00 eura i dio suvlasništva u poslovnim prostorima bivše robne kuće Sama u iznosu od 412.000,00 eura), obnovu zgrade u Ulici Milana Langa 35 u iznosu od 162.576,14 eura, planinarski dom u iznosu od 145.350,53 eura te uređenje drugih poslovnih prostora i objekata u ukupnom iznosu od 517.779,96 eura.

Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore u 2023. i 2024. ostvareni su u ukupnom iznosu od 686.717,25 eura, što je 5,7 % ukupno ostvarenih rashoda, a najvećim dijelom se odnose na rashode za opremanje dječjih vrtića, Vile Allnoch i drugih poslovnih prostora proračunskih korisnika Grada.

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja u 2023. i 2024. ostvareni su u ukupnom iznosu od 611.780,97 eura, što je 5,1 % ukupno ostvarenih rashoda, a najvećim dijelom se odnose na rashode za uređenje dječjeg vrtića Izvor (kuhinja, namještaj i druga oprema) u iznosu od 499.050,49 eura te uređenje mjesnih domova i drugih poslovnih prostora (servis grijanja, vodovoda i druge hitne intervencija) u iznosu od 112.730,48 eura.

Rashodi za energiju u 2023. i 2024. ostvareni su u ukupnom iznosu od 383.223,66 eura, što je 3,2 % ukupno ostvarenih rashoda, a sadrže rashode za energiju poslovne zgrade koju Grad koristi za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave.

Prema evidenciji poslovnog prostora ažuriranoj tijekom obavljanja revizije, Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao sa 128 poslovnih prostora ukupne površine 30 824,00 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao sa 132 poslovna prostora ukupne površine 33 690,58 m². Do povećanja broja poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023., najvećim dijelom je došlo zbog dovršetka vrtića i kupnje tri objekta.

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori dani u zakup	123	30 044,09	126	32 585,77
1.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	25	14 818,41	31	17 434,14
1.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	6	475,14	6	1 205,30
1.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	66	8 858,24	64	8 907,64
1.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	4	264,61	4	264,61
1.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	22	5 627,69	21	4 774,08
2.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup)	5	779,91	6	1 104,81
	Ukupno (1 + 2)	**128**	**30 824,00**	**132**	**33 690,58**

Od ukupno 132 poslovna prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 126 poslovnih prostora ili 95,5 % je dano u zakup, a šest poslovnih prostora ili 4,5 % je izvan uporabe odnosno nisu dani u zakup.

Od šest poslovnih prostora izvan uporabe, koncem 2024. za jedan poslovni prostor je postupak davanja u zakup u tijeku te je ugovor o zakupu zaključen u siječnju 2025., dok je preostalih pet poslovnih prostora i dalje prazno.

Prema obrazloženju Grada, navedeni poslovni prostori su prazni jer ih je prije davanja u zakup potrebno dodatno urediti. U tijeku su pripreme za njihovo uređenje.

Na koncu 2024. od 126 poslovnih prostora danih u zakup, 64 poslovna prostora ili 48,5 % dano je u zakup udrugama, 31 poslovni prostor ili 23,5 % dano je u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima Grada (vrtići, muzej, knjižnica, škole i drugi korisnici), 21 poslovni prostor ili 15,9 % dano je u zakup drugim pravnim i fizičkim osobama, šest ili 4,5 % poslovnih prostora dano je u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično, dok su četiri poslovna prostora ili 3,0 % poslovnih prostora dana u zakup političkim strankama.

Sa svim zakupnicima zaključeni su ugovori o zakupu, od čega je najveći broj zaključen prijašnjih godina (najstariji 1999.) na neodređeno vrijeme zakupa (115 ugovora, što je 91,3 % zaključenih ugovora). Odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Državni ured za reviziju preporučuje u svakom pojedinačnom slučaju preispitati opravdanost zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora na neodređeno vrijeme te nadalje poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim unutarnjim aktima Grada.

Grad vodi registar ugovora u koji se evidentiraju svi ugovori koji imaju financijske učinke za Grad, uključujući i ugovore o zakupu poslovnog prostora. Registar sadrži podatke o klasi i urudžbenom broju ugovora, vrsti ugovora, datumu zaključivanja, trajanju, predmetu ugovora, ugovorenoj vrijednosti te nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom je ugovor zaključen i druge podatke.

Gradonačelnica je izvještavala Gradsko vijeće o gospodarenju i upravljanju gradskom imovinom za 2023. i 2024.

U ožujku 2024. gradonačelnica je podnijela Gradskom vijeću Izvješće o izvršenju Programa gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada za 2023. U navedenom Izvješću je, između ostalog, navedeno da na 31. prosinca 2023. Grad raspolaže sa 127 poslovnih prostora, od kojih su 124 poslovna prostora u zakupu, od čega je u 2023. ostvaren prihod u iznosu od 122.362,10 eura, dok su dva poslovna prostora prazna, a za jedan poslovni prostor vodi se sudski spor.

U ožujku 2025. gradonačelnica je podnijela Gradskom vijeću Izvješće o izvršenju Programa gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada za 2024. U navedenom Izvješću je, između ostalog, navedeno da na 31. prosinca 2024. Grad raspolaže sa 130 poslovnih prostora, od kojih su 124 poslovna prostora u zakupu, od čega je u 2024. ostvaren prihod u iznosu od 123.714,53 eura, dok je pet poslovnih prostora prazno, a za jedan poslovni prostor vodi se sudski spor. Gradsko vijeće je prihvatilo navedena izvješća gradonačelnice o gospodarenju i upravljanju gradskom imovinom.

Osim navedenog, o obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, gradonačelnica je tijekom 2023. i 2024. izvještavala Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih i godišnjih izvješća o radu koja, između ostalog, sadrže i izvješće o obavljenim poslovima vezano za upravljanje i gospodarenje poslovnim prostorima te je naveden broj zaključenih i raskinutih ugovora o zakupu poslovnih prostora u izvještajnom razdoblju.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup i stjecao poslovne prostore na temelju ugovora o kupnji poslovnog prostora i ugovora o kupnji suvlasničkog dijela u poslovnom prostoru, a prema obrazloženju Grada, u 2023. i 2024. Grad nije stjecao poslovne prostore po osnovi zamjene i primljenih donacija poslovnih prostora.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 122.362,10 eura, a u 2024. u iznosu od 123.714,53 eura na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama.

Grad je u 2023. zaključio šest ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je tri ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 906,36 eura, a u 2024. iznosi 30,26 eura.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	2	50,77	30,00	1	54,67	30,00
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	4	2 853,06	876,36	2	3 966,26	0,26
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	1	983,06	875,97	-	-	-
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	3	1 870,00	0,39	2	3 966,26	0,26
	Ukupno (1 + 2)	**6**	**2 903,83**	**906,36**	**3**	**4 020,93**	**30,26**

Od ukupno šest ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023., za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 2 903,83 m², dva ugovora ili 33,3 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a četiri ugovora ili 66,7 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od tri ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 4 020,93 m², jedan ugovor ili 33,3 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a dva ugovora ili 66,7 % 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.

Grad je tijekom 2023. i 2024. davao u zakup poslovne prostore u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora (2019.) i Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (2017. i 2020.).

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

u eurima

Redni broj	Djelatnost	Površina poslovnog prostora u m²	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora		
			Zone		
			I	II	III
	1	2	3	4	5
1.	Ugostiteljstvo	manje od 50,00 m²	18,74	14,64	3,81
		od 50,01 do 200,00 m²	7,61	5,86	2,34
		od 200,01 m² i više	3,81	2,93	1,46
2.	Trgovačka djelatnost	manje od 50,00 m²	15,23	11,71	2,34
		od 50,01 do 200,00 m²	5,86	4,68	1,17
		od 200,01 m² i više	2,93	2,34	1,17
3.	Posredničke usluge i agencije	manje od 50,00 m²	11,13	8,78	4,39
		od 50,01 do 200,00 m²	4,68	3,51	1,76
		od 200,01 m² i više	2,34	1,76	0,88
4.	Zanatstvo	manje od 50,00 m²	9,37	7,61	3,81
		od 50,01 do 200,00 m²	3,81	2,93	1,46
		od 200,01 m² i više	1,76	1,46	0,73
5.	Poslovna udruženja	manje od 50,00 m²	5,86	4,68	2,93
		od 50,01 do 200,00 m²	4,68	2,34	1,76
		od 200,01 m² i više	2,34	1,46	0,88
6.	Ostale djelatnosti	manje od 150,00 m²	12,30	8,78	4,39
		više od 150 m²	8,20	5,86	2,93
7.	Kulturne i socijalne djelatnosti	manje od 50,00 m²	5,86	4,68	2,34
		od 50,01 do 200,00 m²	2,34	1,76	0,88
		od 200,01 m² i više	1,46	1,17	0,59
8	Garaže i skladišta	manje od 50,00 m²	3,81	2,93	1,46
		više od 50,01 m²	1,46	1,17	0,59

* Mjesečna zakupnina po m^2 izračunana je kao umnožak broja bodova po površini i zoni s vrijednosti boda 0,05856 eura.

Najviše početne mjesečne zakupnine u iznosu od 18,74 eura po m^2 utvrđene su za ugostiteljsku djelatnost u prostorima manjim od 50,00 m^2 ukupne površine koji se nalaze u prvoj zoni, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za zakup garaža i skladišta u trećoj zoni čija je površina veća od 50,01 m^2 u iznosu od 0,59 eura po m^2.

Grad je u 2023. i 2024. objavio po dva natječaja za zakup poslovnih prostora na temelju kojih su zaključena tri ugovora o zakupu poslovnoga prostora, dok je jedan ugovor o zakupu zaključen u siječnju 2025.

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.	10. ožujka 2023.	1	33,87	17,95	1	33,87	17,95	20,00	0,59	111,4
2.	12. svibnja 2023.	1	16,90	8,96	1	16,90	8,96	10,00	0,59	111,6
3.	12. veljače 2024.	1	54,67	28,97	1	54,67	28,97	30,00	0,55	103,6
4.	27. studenoga 2024.*	1	33,90	0,13	-	-	-	-	-	-
	Ukupno	**4**	**139,34**	**56,01**	**3**	**105,44**	**55,88**	**60,00**	**0,57**	**107,4**

* Ugovor je zaključen 10. siječnja 2025. uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 0,20 eura.

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno četiri poslovna prostora ukupne površine 139,34 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 56,01 euro.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za tri poslovna prostora ukupne površine 105,44 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 60,00 eura, što prosječno iznosi 0,57 eura po m² poslovnoga prostora, a jedan ugovor zaključen je u siječnju 2025. (zbog tehničkih razloga).

Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 55,88 eura, što prosječno iznosi 0,53 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 7,4 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, zaključak o raspisivanju natječaja donijela je gradonačelnica. Zaključkom je utvrđen poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup i drugi podaci vezani za poslovne prostore koji se daju u zakup.

Natječaji su objavljeni na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada. U objavljenim natječajima navedeno je i da je najpovoljnija ponuda ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu.

Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada sastavljalo je zapisnike o otvaranju pristiglih ponuda na javne natječaje u kojima su navedeni podaci o objavi natječaja, broju pristiglih pravodobnih ponuda, najvišoj visini prihvatljivih ponuda za pojedini poslovni prostor te je predlagalo zaključivanje ugovora o zakupu s odabranim ponuditeljem. Na temelju zapisnika povjerenstva, gradonačelnica je donosila zaključke o prihvaćanju ponuda s odabranim ponuditeljima te su s odabranim ponuditeljima zaključivani ugovori o zakupu na predviđene rokove (od dvije ili pet godina).

– 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 koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

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

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

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

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

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

Grad je Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora (2019.), između ostalog, utvrdio da se ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje bez javnog natječaja u slučajevima iz članka 6., stavaka 2., 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora koji je bio na snazi do 31. listopada 2024., a na temelju zaključka gradonačelnika.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je bez provođenja javnih natječaja, odnosno izravnim ugovaranjem, zaključio šest ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 6 819,32 m². Od toga, pet ugovora zaključeno je s proračunskim korisnicima Grada, i to dva s dječjim vrtićima (Izvor i Grigor Vitez), dva s gradskim muzejom (Vila Allnoch i Etno kuća) te jedan ugovor s Osnovnom školom Bogumila Tonija. Jedan ugovor zaključen je sa sadašnjim zakupnikom koji nije proračunski korisnik.

Jedan od ugovora s gradskim muzejom za zakup Etno kuće (poslovni prostor u Ulici Ferde Livadića 11 površine 340,00 m^2 i pomoćni objekt u Ulici Ferde Livadića 7a površine 110,00 m^2) zaključen je na rok od deset godina, a drugi ugovori zaključeni su na neodređeno vrijeme i zakupninu u visini od 0,13 eura mjesečno, uvećano za PDV. Grad je sa svim proračunskim korisnicima Grada (vrtići, škola, muzej, knjižnica i drugi) dijelom prijašnjih godina zaključio ugovore o zakupu (koncem 2024. zaključenih je 31 ugovor), a mjesečna zakupnina ugovorena je u visini od 0,13 eura bez obzira na površinu prostora, uvećano za PDV.

Na temelju zamolbe sadašnjeg zakupnika o priznavanju ulaganja u poslovni prostor u iznosu od 428.780,00 kn (56.908,88 eura) i uz suglasnost gradonačelnice, u veljači 2023. sa sadašnjim zakupnikom zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 983,06 m^2, na rok od pet godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 875,97 eura uvećano za PDV. Zakupnik koristi navedeni poslovni prostor na temelju ugovora zaključenog 2013. te dodataka iz 2015. i 2020.

Svi zaključeni ugovori su potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika.

– 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 (tri ugovora) te zakupnicima s kojima su u skladu s propisima i unutarnjim aktima Grada zaključeni ugovori bez provođenja javnog natječaja (šest ugovora).

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 ako je zakupodavac jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu. Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno. Prema odredbama članka 19. navedenog Zakona, zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Grad je Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora propisao da se ugovor o zakupu poslovnog prostora s ponuditeljem čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija zaključuje u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka o prihvaćanju ponude u skladu sa Zakonom te da ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, a trošak solemnizacije podmiruje zakupnik. Drugi elementi ugovora o zakupu poslovnog prostora navedenom Odukom nisu utvrđeni.

U ugovorima o zakupu poslovnih prostora zaključenima u 2023. i 2024. navedeno je da se na sve ugovorne odnose koji nisu definirani zaključenim ugovorima, primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora te Odluke o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora.

Ugovorima o zakupu poslovnih prostora zaključenima u 2023. i 2024., na temelju javnog natječaja i bez provođenja javnog natječaja, između ostalog, utvrđeno je da ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine od dana njegovog zaključivanja, a ugovoreni otkazni rok je 30 dana, s tim da se otkaz može dati samo prvog ili petnaestog dana u mjesecu. Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba iz razloga navedenih u članku 26. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, i to 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 15 dana od dana 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 poslovnog 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 kojem ga je dužan predati, odnosno održavati. Osim toga, ugovor o zakupu svaki ugovaratelj može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom. Ugovor se otkazuje putem javnog bilježnika koji sastavlja zapisnik koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu. Zakupnik pristaje da zbog dospjele, a nepodmirene tri uzastopne mjesečne zakupnine, ili zbog bilo koje druge dospjele, a nepodmirene tražbine po ugovoru, zakupodavac može na temelju ugovora provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini zakupnika.

Zakupnik, također, pristaje da zakupodavac može, na temelju ugovora, nakon otkaza zbog ugovorenih, odnosno zakonskih razloga, odnosno po prestanku ugovora po drugoj osnovi zatražiti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje u posjed poslovnog prostora.

Prema podacima Grada, u 2023. i 2024. nije bilo raskida ugovora o zakupu poslovnih prostora.

– Primopredaja poslovnih prostora

Prema odredbama članaka 7., 8., 9. i 10. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku 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. Pri primopredaji 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. Pri predaji ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje, a ako pri predaji nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora nisu utvrđeni poslovi vezano za primopredaju poslovnih prostora.

Ugovorima o zakupu poslovnih prostora zaključenima u 2023. i 2024. Grad je, između ostalog, ugovorio rok primopredaje poslovnih prostora (tri ili sedam dana) od dana potpisa ugovora te sastavljanje zapisnika o stanju poslovnog prostora pri primopredaji poslovnog prostora zakupniku te po prestanku ugovora o zakupu.

Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora sastavljao zapisnike o stanju prostora u kojima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđen datum od kada zakupniku teku sve obveze vezano za troškove zakupa.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 106.211,43 eura i u 2024. u iznosu od 505.569,54 eura.

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora odnose se na održavanje prostora proračunskih korisnika Grada (najvećim dijelom na dječji vrtić Izvor za uređenje kuhinje u iznosu od 486.555,49 eura) te uređenje mjesnih domova i drugih poslovnih prostora.

Obveze zakupodavca i zakupnika 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.

Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora nisu utvrđeni poslovi vezano za održavanje poslovnih prostora. Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio ugovorom o zakupu, kojim je, između ostalog, utvrđeno da zakupnik, osim zakupnine, od dana primopredaje preuzima podmirivanje svih režijskih troškova koji proizlaze iz korištenja prostora kao što su komunalna naknada, odvoz komunalnog otpada, električna energija i ostale naknade koje se plaćaju prema postojećim propisima. Zakupnik će režijske troškove plaćati prema izvornim računima isporučitelju tih usluga. U slučaju da nije moguće režijske troškove plaćati prema izvornim računima isporučitelju usluge, zakupnik prostora plaćat će troškove zakupodavcu proporcionalno veličini prostora koji koristi prema izračunu.

Zakupnik je dužan podmirivati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora te o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koji nastanu u redovnom obavljanju djelatnosti ako ih je sam prouzrokovao. Zakupnik će podmiriti i sve troškove zbog oštećenja na zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor kao i na drugoj imovini, nastale u vezi s redovnim obavljanjem djelatnosti. Zakupnik može vršiti prepravke poslovnog prostora samo uz pismeno odobrenje zakupodavca (Grada). Prepravkama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora, a poslovni prostor se ne može dati u podzakup bez posebne suglasnosti zakupodavca (Grada). Sredstva uložena u adaptaciju poslovnog prostora po prestanku ugovora o zakupu postaju vlasništvo Grada, a ako zakupnik odustane od zakupa poslovnog prostora, nema pravo na povrat uloženih novčanih sredstava ili naknadu štete.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora nisu obavještavali Grad o izvršenim ulaganjima u poslovne prostore, osim jednog zakupnika kojem je 2023. odobreno ulaganje u zakupljeni poslovni prostor. Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora, manji popravci i održavanje su obveza zakupnika, kao i podmirivanje svih režijskih troškova.

Stjecanje poslovnih prostora

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora u 2023. i 2024. ostvareni su u iznosu od 1.112.000,00 eura, a odnose se na kupnju poslovnog prostora u iznosu od 700.000,00 eura i kupnju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u bivšoj robnoj kući Sama u iznosu od 412.000,00 eura.

Grad je u 2023. kupio od pravne osobe prostor za društvene namjene (staračkI dom) u Lugu Samoborskom 38 (kč. br. 537, zk. ul. 2213 k. o. Jazbina Lug) površine 1 587 m^2 u iznosu od 700.000,00 eura. Kupnja navedenog prostora planirana je Programom gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada za 2023. te su pribavljeni elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine, mišljenje procjenitelja i suglasnost Gradskog vijeća da gradonačelnica može zaključiti ugovor o kupnji navedene nekretnine. Dio navedenog poslovnog prostora površine 54,67 m^2 dan je tijekom 2024. u zakup na temelju javnog natječaja, na rok od dvije godine i uz zakupninu u visini od 30,00 eura mjesečno.

U 2024. Grad je od pravne osobe kupio suvlasnički dio poslovnog objekta bivše robne kuće Sama površine 2 706 m^2 u iznosu od 412.00,00 eura. Kupljeni prostor sastoji se od tri poslovna prostora koja se nalaze u Ulici Ljudevita Gaja 48 u Samoboru (kč. br. 1970/2, zk. ul. 5497 k. o. Samobor, suvlasnički dio pod rednim brojem 7. od 471/3115 dijela cijele nekretnine).

Kupnja navedenog dijela u poslovnom objektu planirana je Programom gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada za 2024. Pribavljeni su elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine, mišljenje procjenitelja i suglasnost Gradskog vijeća gradonačelnici da može zaključiti ugovor o kupnji suvlasničkog dijela navedene nekretnine.

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 svibnju 2018. donio Naputak o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda, prema kojem je, između ostalog, utvrđen način naplate prihoda od zakupa poslovnih prostora te obveza nastanka plaćanja zakupnine za korištenje poslovnog prostora koja nastaje zaključivanjem ugovora o zakupu. Nadležni odjel koji se brine o naplati prihoda je Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije, koji izdaje mjesečne račune na temelju zaključenih ugovora te šalje opomene s obračunanom kamatom dužnicima o neplaćenoj dospjeloj obvezi u kojima se navodi da u roku od 30 dana od dana otpreme opomene podmire dugovanja. Ako dužnici ne podmire dug u roku od 30 dana, Upravni odjel za financije dostavlja otvorene stavke kupaca s obračunanom zakonskom zateznom kamatom za svakog dužnika Upravnom odjelu za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije. Prisilnu naplatu duga provodi Referada za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije. Nakon primitka rješenja o ovrsi obveznik može u roku od 30 dana podmiriti dug. Ako dug u danom roku nije podmiren, rješenje o ovrsi se šalje na izvršenje.

Nadalje, navedenim Naputkom utvrđeno je da ako je dužnik s Gradom zaključio ugovor u koji je ugrađen članak sa snagom ovršnog rješenja i na ime osiguranja nema zadužnicu, o neplaćanju odnosno potrebi ovrhe potrebno je izvijestiti nadležni odjel koji je sklopio ugovor i tražiti pokretanje ovrhe.

Ako FINA dostavi obavijest da naplata po rješenju o ovrsi nije moguća, službenici koji vode ovršni predmet dužni su pokrenuti osiguranje novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ili ovrhu na pokretninama. Prisilna naplata provodi se u ovršnom postupku za obveznike s dugom većim od 200,00 kn (što je 26,54 eura) i ako dugu prijeti zastara.

Svi upravni odjeli imaju obvezu pratiti naplatu potraživanja proisteklih iz svojih nadležnosti na način da su im dostupni podaci naplate prihoda iz svoje nadležnosti. Upravni odjel za financije radi kontrolu poduzetih mjera jednom godišnje na način da sastavi popis opomenutih dužnika po svakoj naknadi i dostavi ih nadležnim pročelnicima.

Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, propisano je da natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora mora sadržavati iznos jamčevine i način plaćanja zakupa, odnosno natječajem je potrebno utvrditi da je ponuditelj koji sudjeluje u javnom natječaju dužan uplatiti jamčevinu u visini tri početne zakupnine uvećano za PDV. Jamčevina, koju je položio ponuditelj čija ponuda nije prihvaćena, vraća se ponuditelju najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru zakupnika, dok se položena jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena ne vraća, već se zadržava i uračunava u iznos zakupnine.

Osim toga, u ugovorima zaključenima u 2023. i 2024. navedeno je da zakupnik pristaje da zbog dospjele, a nepodmirene tri uzastopne mjesečne zakupnine, zakupodavac može provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini zakupnika.

U poslovnim knjigama na koncu 2023. stanje obveza za jamčevinu za zakup poslovnih prostora iskazano je u iznosu od 114,31 euro, a na koncu 2024. u iznosu od 223,44 eura.

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

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije.

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

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 134.597,16 eura, a odnose se na potraživanja za zakupninu u iznosu od 113.943,96 eura (od čega je u stečajnu masu prijavljeno 39.151,10 eura) i potraživanja za nadoknadu (povrat) režijskih troškova u iznosu od 20.653,20 eura. Koncem 2024. potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iskazana su u iznosu od 142.946,15 eura, a odnose se na potraživanja za zakupninu u iznosu od 115.568,96 eura (od čega je u stečajnu masu prijavljeno 39.151,10 eura) i potraživanja za nadoknadu (povrat) režijskih troškova u iznosu od 27.377,19 eura. Najveći dio potraživanja odnosi se na potraživanja iz prijašnjih godina.

Grad je na računima o zakupu poslovnog prostora, koje je ispostavljao mjesečno, obavještavao zakupnike o stanju duga te je na taj način kontinuirano izvještavao zakupnike o stanju duga. Druge mjere naplate potraživanja nisu poduzimane.

Prema odredbama Naputka o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda, između ostalog, obračun zakonskih zateznih kamata vrši se po svakom prihodu prilikom slanja opomena i ovrha, a visina kamatne stope utvrđuje se prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 26/21, 114/22, 156/22 i 155/23) i eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke.

Tijekom 2023. i 2024. Grad zbog kašnjenja u naplati prihoda od zakupa i nadoknade (povrata) režijskih troškova nije obračunavao zatezne kamate (iskazana potraživanja za zatezne kamate odnose se na prijašnje godine).

Državni ured za reviziju nalaže zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavati zatezne kamate u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima i Naputkom o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda.

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.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iznosi 60.199,42 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora u iznosu od 57.664,54 eura i zateznih kamata u iznosu od 2.534,88 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2024. iznosi 60.587,00 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora u iznosu od 58.074,13 eura i zateznih kamata u iznosu od 2.512,87 eura. Ispravak potraživanja od nadoknade (povrata) režijskih troškova iskazan je u okviru drugih potraživanja te koncem 2023. iznose 984,12 eura, a koncem 2024. iznose 12.748,76 eura.

Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenih zapisnika i izvješća o obavljenim popisima te zaključaka gradonačelnice o usvajanju izvješća o obavljenim popisima, za 2023. nije bilo otpisa potraživanja za zakup poslovnih prostora, a za 2024. potraživanja su otpisana u iznosu od 324,81 euro. Potraživanja su otpisana zbog brisanja dužnika (sportski klub i udruga) iz matičnog registra, a odnose se na potraživanja iz prijašnjih godina.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 160.125,86 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2023. na temelju ispostavljenih računa u 2023. u iznosu od 152.930,61 euro ili 95,5 %.

Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 156.197,84 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. u iznosu od 154.572,84 eura ili 99,0 %.

S obzirom na to da koncem 2023. potraživanja za zakup poslovnih prostora koja su starija od tri godine iznose 58.831,66 eura i čine 51,6 % ukupno dospjelih potraživanja (od čega se na potraživanja u stečaju ili likvidaciji odnosi 8.736,50 eura), a koncem 2024. iznose 58.982,20 eura i čine 51,0 % ukupno dospjelih potraživanja (od čega se na potraživanja u stečaju ili likvidaciji odnosi 8.736,50 eura), osim obavještavanja zakupnika o stanju dospjelog duga putem mjesečnih računa, potrebno je poduzeti i druge mjere za naplatu potraživanja (slanje opomena, pokretanje ovršnog postupka i druge mjere). Pozornost valja posvetiti dospjelosti potraživanja kako bi se izbjegla njihova zastara.

Državni ured za reviziju nalaže poduzimati raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu potraživanja, u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Naputkom o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za financije te Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije.

Unutar Upravnog odjela za financije vode se analitičke evidencije zaduženja i naplate zakupa poslovnih prostora, a unutar Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije obavljaju se poslovi vezani za evidenciju poslovnih prostora u vlasništvu Grada i zakup poslovnih prostora, pripremu natječaja i ugovora te drugi poslovi vezano za poslovne prostore.

Grad je Odlukom o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora propisao uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, načine i postupak utvrđivanja zakupnine te postupak i uvjete kupoprodaje poslovnih prostora, a Naputkom o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda, utvrđeni su način i postupak utvrđivanja i naplate proračunskih prihoda, kao i njihovo praćenje do naplate svih sredstava osiguranja naplate dugovanja, za koje upravna tijela Grada ili druge pravne osobe temeljem ugovora s Gradom vrše razrez i naplatu, odnosno vode analitičke evidencije i u obvezi su poduzimati mjere naplate.

Unutarnjim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi zaključke o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora sa sadašnjim zakupnicima te zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i unutarnjim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja. Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće Grada kada vrijednost poslovnog prostora prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju poslovnog prostora, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kn (132.722,81 euro). Gradonačelnik odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn (132.722,81 euro).

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom. U 2022. donio je Program gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada Samobora za 2023. U 2023. Grad je usvojio Strategiju upravljanja imovinom Grada Samobora za razdoblje od 2024. do 2030. te Program gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada Samobora za 2024.

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

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

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad naplatom prihoda od zakupa poslovnih prostora ostvario gospodarske koristi, dok je davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnim osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada.
S obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup prijašnjih godina različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima te osobama koje djeluju u 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 unutarnjim aktima pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima jednako postupao u istim ili sličnim slučajevima, odnosno pri objavi javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, odabiru najpovoljnijih ponuditelja, zaključivanju ugovora, naplati prihoda i drugo postupao je na isti način.

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju, a prema godišnjem planu unutarnje revizije za 2023. planirane su i obavljene tri revizije, dok su prema planu za 2024. planirane i obavljene dvije revizije. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima Grada.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SAMOBORU

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih objekata u kojoj su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori te je utvrđeno da je stanje navedene imovine evidentirane u poslovnim knjigama usklađeno sa stvarnim stanjem imovine, poslovni prostori su upisani u registar imovine Grada, imenovana je odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, donesena je Strategija upravljanja imovinom Grada Samobora za razdoblje od 2024. do 2030., koja se dijelom odnosi i na upravljanje poslovnim prostorima te programi gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada za 2023. i 2024. Nadalje, doneseni su unutarnji akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, izvještavano je Gradsko vijeće o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, 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 i stjecanje poslovnih prostora obavljeno je u skladu s propisima i unutarnjim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i unutarnjim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, poslovni prostori održavani su u skladu s propisima, unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu, ustrojena je analitička knjigovodstvena evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim unutarnjim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da za dio poslovnih prostora evidentiranih u poslovnim knjigama nije obavljena procjena vrijednosti, registar imovine ne sadrži sve potrebne podatke o poslovnim prostorima odnosno nije ažuriran, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine, Odluka o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora te kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore nisu usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata i poslovnih prostora, odnosno nisu utvrđeni poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup, zbog kašnjenja u naplati prihoda od zakupa nisu obračunavane zatezne kamate te nisu poduzimane sve raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Samoboru **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. Za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 1,00 euro ili nema nabavne vrijednosti, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

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

1.3. Poduzimati aktivnosti na ažuriranju podataka o poslovnim prostorima i drugoj imovini Grada u registru imovine, u cilju boljeg upravljanja imovinom.

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Uskladiti Odluku o uvjetima i postupku za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

2.2. Kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore treba utvrditi predstavničko tijelo Grada općim aktom u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

2.3. Donijeti odluku o namjeni svih poslovnih objekata i poslovnih prostora, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno osim utvrđenih poslovnih prostora koji su namijenjeni za davanje u zakup, utvrditi namjenu i drugih poslovnih prostora i poslovnih objekata u vlasništvu Grada, kako bi se utvrdili svi poslovni objekti i poslovni prostori radi osiguranja podataka za njihovo učinkovitije upravljanje.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Preispitati u svakom pojedinačnom slučaju opravdanost zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora na neodređeno vrijeme te nadalje raspolagati poslovnim prostorima u skladu s propisima i donesenim unutarnjim aktima Grada.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. Zbog kašnjenja u naplati prihoda od zakupa obračunavati zatezne kamate.

4.2. Poduzimati raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu potraživanja, u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Naputkom o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda.

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, upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima te naplatom prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, čime bi se povećala učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

OČITOVANJE GRADA SAMOBORA

Grad Samobor se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Samoboru te prihvaća sve naloge i preporuke Državnog ureda za reviziju.