REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Šibenik

KLASA: 041-01/25-10/1
URBROJ: 613-17-26-9
Šibenik, 9. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Šibeniku

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI 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 ŠIBENIKU 15
Davanje poslovnih prostora u zakup 21
Prodaja poslovnih prostora 37
Stjecanje poslovnih prostora 39

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 41

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 45

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ŠIBENIKU 48

OČITOVANJE GRADA ŠIBENIKA 51

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

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 Šibeniku.

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 5. ožujka 2025. do 9. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	13.270.009,07	7,6	13.735.934,62	8,1	103,5
2.	Građevinski objekti	141.872.502,26	80,9	135.514.930,74	79,9	95,5
2.1.	Stambeni objekti	295.236,50	0,2	304.592,25	0,2	103,2
2.2.	Poslovni objekti	47.695.668,87	27,2	45.651.479,71	26,9	95,7
2.3.	Prometni objekti	75.188.558,70	42,9	69.985.372,56	41,3	93,1
2.4.	Ostali građevinski objekti	18.693.038,19	10,6	19.573.486,22	11,5	104,7
3.	Druga imovina	20.270.499,87	11,5	20.398.737,29	12,0	100,6
	Ukupno	**175.413.011,20**	**100,0**	**169.649.602,65**	**100,0**	**96,7**

Vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 141.872.502,26 eura ili 80,9 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine, a za 2024. u iznosu od 135.514.930,74 eura ili 79,9 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (ulaganja na tuđoj imovini radi prava korištenja i druga nematerijalna imovina), opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i drugo, nematerijalnu proizvedenu imovinu (ulaganja u računalne programe, umjetnička i znanstvena djela i drugo), sitni inventar i auto gume te na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu).

U okviru izvanbilančnih zapisa, između ostalog, evidentirana je tuđa imovina odnosno nekretnine dobivene na korištenje ukupne vrijednosti koncem 2023. i 2024. u iznosu od 4.119.972,01 euro (dio bivše vojarne Bribirskih knezova – zgrada INAVIS, tvrđava sv. Ivan, spomen soba branitelja Domovinskog rata i poučna staza Šubićevac). Navedena imovina dobivena je na korištenje od Republike Hrvatske.

U okviru građevinskih objekata, vrijednost poslovnih objekata za 2023. iznosi 47.695.668,87 eura, što čini 33,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata, a za 2024. iznosi 45.651.479,71 euro, što čini 33,7 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisanu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine i ustrojena je prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnoga prostora), datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	3	4
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	2	2
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	890.885,02	873.634,80
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	253	252
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	28.148.672,52	26.409.967,44
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**255**	**254**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**29.039.557,54**	**27.283.602,24**

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji kao zasebni inventurni brojevi evidentirane su u većini slučajeva poslovne zgrade i zemljišnoknjižne čestice na kojima se nalaze (koje su prema stanju u zemljišnim knjigama u cijelosti vlasništvo Grada), u pojedinim slučajevima evidentirani su suvlasnički dijelovi pojedinih stambeno-poslovnih zgrada na kojima je upisano etažno vlasništvo s neodređenim udjelom Grada, a u manjem broju slučajeva evidentirane su zgrade koje nisu vlasništvo Grada (prema podacima iz zemljišnih knjiga, vlasništvo Republike Hrvatske te drugih pravnih i fizičkih osoba).

Poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad razvrstani su i evidentirani prema propisanom Računskom planu kao uredski objekti odnosno poslovni prostori koje koristi Grad za potrebe gradske uprave te turističke zajednice i kao ostali poslovni građevinski objekti, odnosno poslovni prostori koji se mogu koristiti za različite namjene i kojima prema općim aktima Grada upravlja Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom te koji su većim dijelom namijenjeni za davanje u zakup. Također, u poslovnim knjigama je u okviru ostalih poslovnih građevinskih objekata evidentiran i dio uredskih prostora koje Grad koristi za potrebe gradske uprave i proračunskih korisnika i pravnih osoba kojima je osnivač Grad te gradskih četvrti i mjesnih odbora Grada.

Pored analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine koja se vodi u Upravnom odjelu za financije, u Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom vodi se evidencija poslovnih prostora kojima upravlja i raspolaže Grad. Navedena evidencija sadrži podatke o lokaciji poslovnog prostora, površini, vlasništvu, zemljišnoknjižnim oznakama i namjeni. Prema navedenoj evidenciji koncem 2024. Grad je raspolagao i upravljao s ukupno 192 poslovna prostora, od kojih je 70 poslovnih prostora dano u zakup pravnim i fizičkim osobama, 40 poslovnih prostora dano u zakup udrugama s ugovorenom zakupninom ili bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora dano u zakup tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i drugo te su dva poslovna prostora dana u zakup političkim strankama. Za potrebe gradske uprave i proračunskih korisnika koristi se 67 poslovnih prostora (uredski prostori, obrazovne ustanove i ustanove predškolskog odgoja, prostori mjesnih odbora i drugo). Izvan uporabe je sedam poslovnih prostora (nisu dani u zakup, neuvjetni poslovni prostori).

Grad nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora te su poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže Grad razvrstani u evidenciji Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom kako su dani u zakup ili dodijeljeni na korištenje. Namjena poslovnih prostora utvrđuje se pri objavljivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora i zaključivanju ugovora.

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

Tijekom 2023. i 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nije bilo povećanja broja poslovnih prostora. U 2024. smanjen je broj poslovnih prostora za jednu poslovnu zgradu koja je prodana u 2023., a prihodi od kupoprodaje ostvareni su tijekom 2023. i 2024. Navedena zgrada koristila se za potrebe studentskog doma.

Prema podacima iz poslovnih knjiga i financijskih izvještaja, koncem 2023. u odnosu na stanje početkom 2023. nabavna vrijednost poslovnih objekata povećana je u iznosu od 4.335.735,97 eura, najvećim dijelom zbog prijenosa ulaganja iz imovine u pripremi na imovinu u uporabi za izgradnju i opremanje dječjeg vrtića Ljubica te ulaganja u Hrvatski centar koralja u Zlarinu, a smanjena je u iznosu od 140.460,98 eura najvećim dijelom zbog prijenosa kapitalnih ulaganja na osnovne škole (sanacija sanitarnog čvora, izmjena stolarije i ulaznih vrata, izrada betonskog platoa, sanacija dijela krova i drugo).

Koncem 2024. u odnosu na stanje početkom 2024. nabavna vrijednost poslovnih objekata povećana je u iznosu od 420.736,14 eura zbog prijenosa ulaganja iz imovine u pripremi na imovinu u uporabi za ulaganja i opremanje u Gradskoj vijećnici i dodatnih ulaganja u zgradi Krešimirovog doma, a smanjena je u iznosu od 1.917.705,07 eura najvećim dijelom zbog prodaje zgrade koja se koristila za potrebe studentskog doma.

U poslovnim knjigama vrijednost poslovnih prostora najvećim dijelom je određena na temelju obavljenih ulaganja u rekonstrukciju ili izgradnju, ulaganja za održavanje poslovnih prostora te procjena obavljenih u prijašnjim razdobljima u trenutku stjecanja odnosno evidentiranja poslovnih prostora (za pojedine poslovne prostore evidentirana je nabavna vrijednost iz 1995.). 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). U poslovnim knjigama za pojedine poslovne prostore evidentirana su samo ulaganja u poslovne prostore.

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

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama. Na navedeni način nije postignuta svrha popisa odnosno usklađivanje stvarnog stanja imovine sa stanjem evidentiranim u poslovnim knjigama.

Tijekom obavljanja revizije provjeren je dio poslovnih prostora evidentiranih koncem 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih prostora te je utvrđeno da su pojedini poslovni prostori vlasništvo Republike Hrvatske te drugih pravnih i fizičkih osoba (primjerice: zgrada Trg Ivana Pavla II. br. 5 – Nacionalni park Krka, poslovni prostori u Ul. Vladimira Nazora 1. kat, poslovni prostor u zgradi na adresi Obala palih omladinaca 4 – kat. čest. 5238/1).

Pojedina imovina evidentirana je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji s jednim inventurnim brojem, a dodatno ulaganje u tu istu imovinu s drugim inventurnim brojem (primjerice: poslovni prostor koji koristi Turistička zajednica Zlarin, prostor Mjesnog odbora Brodarica, zgrada gradske uprave Krešimirov dom).

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

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

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

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

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

Grad vodi registar imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama. Odlukama gradonačelnika iz kolovoza 2021. i ožujka 2025. imenovane su odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka 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 Strategije.

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

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

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

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

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

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

Grad je na temelju odredbi Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske te 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 prosincu 2021. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025., kojim je donesen popis mjera za provedbu posebnih ciljeva s ključnim aktivnostima i pripadajućim pokazateljima rezultata.

Između ostalog, određena je mjera učinkovitog upravljanja javnim prostorom i imovinom na način da se poveća postotak udjela poslovnih prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u zakupu.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije imao strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. Grad je u veljači 2025. donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za razdoblje od 2025. – 2030.

Grad za 2023. i 2024. nije donio godišnje planove upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. U ožujku 2025. donesen je Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2025.

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

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koje su priloženi Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2024. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.).

Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog, i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da: nije donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama; na temelju navedene strategije nije donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji; za pojedine nekretnine u vlasništvu nisu upisana vlasnička prava u zemljišnim knjigama; u glavnoj knjizi nije evidentirana sva državna imovina kojom se raspolaže/upravlja u skladu s Uputom Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske; djelomično je utvrđena namjena nekretnina kojima se upravlja i raspolaže; djelomično su poduzete aktivnosti stavljanja nekretnina u funkciju odnosno korištenje prema namjeni, za nekretnine koje nisu u funkciji djelomično su poduzimane aktivnosti za stavljanje istih u funkciju, odnosno korištenje prema utvrđenoj namjeni; prilikom stjecanja pojedinih nekretnina nije izrađena analiza kojom je utvrđena opravdanost odabranog oblika stjecanja nekretnine; ne postoji pisana procedura kojom su detaljno utvrđeni poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova.

U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025. utvrđeni su rokovi za: donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama do ožujka 2025.; donošenje godišnjeg plana za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji do konca ožujka 2025.; upis vlasničkih prava do prosinca 2026.; evidentiranje državne imovine u Glavnoj knjizi do konca 2026.; utvrđivanje namjene svih nekretnina u vlasništvu Grada do konca 2025.; pronalazak investitora ili prenamjene u zgrade od javnog interesa putem EU natječaja i stavljanje u funkciju do konca 2025.; izradu analize prilikom stjecanja nekretnina do konca 2025.; izradu pisanih procedura kojom su detaljno utvrđeni poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova do sredine kolovoza 2025.

Grad je u veljači 2025. donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za razdoblje od 2025. – 2030. Određeni su ciljevi i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada u razdoblju od 2025. do 2030., kojima se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje gradskom nepokretnom imovinom. Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem imovinom te podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti iste. U upravljanju nekretninama Grad treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu.

Grad je u ožujku 2025. donio Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2025., kojim su određeni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada u 2025.

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

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

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

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

Grad je donio Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u svibnju 2015. te izmjene i dopune navedene Odluke u travnju 2021. i prosincu 2022., Odluku o gospodarenju gradskom imovinom u prosincu 2022., Odluku o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada u kolovozu 2010. te Odluku o visini zakupnine za obavljanje djelatnosti pružanja poštanskih usluga u poslovnim prostorima u vlasništvu i pod upravljanjem Grada Šibenika u svibnju 2015. Grad ima mapu poslovnih procesa u kojoj je popisan i opisan poslovni proces davanja u zakup poslovnog prostora te proces otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora za koje su određene aktivnosti i izvršitelji navedenih aktivnosti.

Grad je u rujnu 2025. donio proceduru raspolaganja i upravljanja imovinom u vlasništvu Grada, kojom su detaljno utvrđeni poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje navedenih poslova.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ŠIBENIKU

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 Šibensko-kninske 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 VII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednost indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Šibensko-kninske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća 32 naselja s ukupno 42 599 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, Šibenik.

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 sedam upravnih odjela i dvije službe, a za obavljanje poslova unutarnje revizije, ustrojena je jedinica za unutarnju reviziju. Prema podacima iz financijskih izvještaja, Grad je koncem 2024. imao 130 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom i Upravnog odjela za financije.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom.

Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, ako je taj iznos veći od 132.722,81 euro, gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 euro, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

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

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 44.795.081,16 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 36.603.616,74 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 8.191.464,42 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 51.170.611,54 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 45.169.122,72 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 6.001.488,82 eura.

U okviru planiranih i ostvarenih prihoda i primitaka i rashoda i izdataka Grada za 2023. i 2024. iskazani su planirani i ostvareni prihodi te ostvareni 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	-	531.660,47	-	36,1	-	630.622,37	-	40,2
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	940.000,00	-	63,9		940.000,00		59,8
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Prihodi od jamčevina	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno prihodi		**1.471.660,47**		**100,0**		**1.570.622,37**		**100,0**
	Rashodi								
8.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	-	1.091,66	-	1,3	-	-	-	-
9.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	-	625,00	-	0,7	-	-	-	-
10.	Rashodi za zakup poslovnog prostora	-	84.645,64	-	98,0	-	85.660,36	-	100,0
	Ukupno rashodi		**86.362,30**	**-**	**100,0**	**-**	**85.660,36**	**-**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda		1.385.298,17	-	-	-	1.484.962,01	-	-

* Prihodi i rashodi su planirani u proračunima te izmjenama i dopunama proračuna Grada za 2023. i 2024. te iskazani kao planirani u godišnjim izvještajima o izvršenju proračuna za 2023. i 2024. na razini skupine ekonomske klasifikacije.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 1.471.660,47 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 86.362,30 eura, što je 1.385.298,17 eura ili 94,1 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 1.570.622,37 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 85.660,36 eura, što je 1.484.962,01 euro ili 94,6 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 3.042.282,84 eura odnose se na prihode od prodaje poslovnoga prostora u iznosu od 1.880.000,00 eura i od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 1.162.282,84 eura.

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 172.022,66 eura odnose se na zakup poslovnog prostora u iznosu od 170.306,00 eura, usluge promidžbe i informiranja (objavu natječaja za zakup poslovnog prostora) u iznosu od 1.091,66 eura te intelektualne i osobne usluge (izrada elaborata o procjeni vrijednosti poslovnog prostora) u iznosu od 625,00 eura.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog 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 ugovorima o zakupu poslovnog prostora koje je Grad zaključio u 2023. i 2024. ugovoreno je da zakupnici sami podmiruju obveze proizišle iz korištenja poslovnog prostora (komunalnu naknadu, utrošak električne energije, vode, naknadu za održavanje čistoće, pričuve i slično). Nadalje, ugovoreno je da se poslovni prostori smatraju građevinski uređeni, a pojedini ugovori određuju da se zakupniku neće priznati uložena sredstva za adaptaciju prostora. Također, eventualne preinake koje bi imale karakter građenja, u smislu propisa o građenju, te prenamjenu poslovnog prostora zakupnik može izvršiti samo uz prethodnu suglasnost zakupodavca. Tijekom 2023. i 2024. zakupnici nisu od Grada tražili suglasnosti za adaptacije niti preinake koje bi imale karakter građenja, u smislu propisa o građenju, te prenamjenu poslovnog prostora.

Rashodi za zakup poslovnog prostora odnose se najvećim dijelom na najam zgrade površine 863 m² za potrebe rada udruga mladih i za mlade u cilju jačanja i poticanja pozitivne društvene afirmacije udruga mladih i za mlade, posebice u kulturi i sportu.

Grad je na koncu 2023. i 2024. upravljao i raspolagao sa 192 poslovna prostora za koje je iskazana ukupna površina 31 978,86 m².

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje koristi Grad Šibenik za svoje potrebe	64	22 894,37	67	23 383,37
2.	Poslovni prostori dani u zakup	116	8 420,61	118	8 391,11
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	2	185,00	1	23,00
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	4	1 051,40	5	1 145,40
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	39	1 898,46	40	1 924,46
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	2	53,00	2	53,00
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	69	5 232,75	70	5 245,25
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	12	663,88	7	204,38
3.1.	Prazni poslovni prostori	10	521,88	5	62,38
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	2	142,00	2	142,00
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**192**	**31.978,86**	**192**	**31 978,86**

Od ukupno 192 poslovna prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 67 poslovnih prostora ili 34,9 % koristi se za potrebe rada gradskih službi, mjesne samouprave i drugih javnih potreba, 118 poslovnih prostora ili 61,5 % je dano u zakup, a sedam poslovnih prostora ili 3,6 % je izvan uporabe.

Na koncu 2024. Grad je u evidenciji iskazao da dva poslovna prostora koriste političke stranke. Za jedan poslovni prostor Grad je dostavio obrazloženje da je navedeni poslovni prostor bio dan na korištenje političkoj stranci 1992. U srpnju 2011. Grad je zatražio iseljenje iz navedenog prostora zbog neusklađenosti ugovora o zakupu s novim propisima. Nadalje, navodi da je prostor bio neuvjetan za korištenje te ga je navedena politička stranka prestala koristiti i nije tražila zaključenje novog ugovora. Navedeni prostor Grad nije uspio osposobiti za korištenje jer je za njegovu sanaciju potrebno pristupiti na terasu preko stana treće osobe. Navedena politička stranka je u listopadu 2024. poslala zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu navedenog prostora.

U svrhu privođenja prostora njegovoj namjeni, Grad je napravio troškovnik za uređenje, a nakon uređenja prostora bit će dan u zakup sukladno pozitivnim pravnim propisima.

Od ukupnih poslovnih prostora, pet poslovnih prostora ili 2,6 % je prazno, a dva poslovna prostora ili 1,0 % je neuvjetno (derutno) za davanje u zakup. Prema obrazloženju Grada, za privođenje navedenih poslovnih prostora namjeni potrebna su značajna financijska sredstva koja se u narednom razdoblju planiraju osigurati iz proračuna Grada i drugih izvora.

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

Državni ured za reviziju preporučuje na mrežnim stranicama objavljivati podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

U siječnju 2023. izrađeno je izvješće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada za 2023., a u siječnju 2025. izvješće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada za 2024. u kojima se izvještava, između ostalog, i o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

U izvješću o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada za 2023., navedeno je da su u 2023. raspisana tri natječaja za zakup poslovnog prostora (navedene su adrese, brojevi čestica, površina, namjena, uvjeti poslovanja te da su izabrana dva zakupoprimca). Nadalje, navedeno je da je izvršeno osam produženja postojećih ugovora o zakupu poslovnog prostora starim zakupnicima, da su izvršeni manji popravci na prostorijama dva mjesna odbora izvan uže gradske jezgre te da je Grad ostvario prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 531.660,47 eura. Također, navedeno je da u 30 poslovnih prostora kojima raspolaže Grad djeluje 46 udruga te da je Grad nastavio poticanje rada nevladinog sektora dodjelom prostora za rad i djelovanje te da se primjenom načela ekonomičnosti od udruga traži da dijele poslovne prostore kako bi se postigla maksimalna iskorištenost poslovnih prostora.

U izvješću o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada za 2024., navedeno je da su raspisana tri natječaja za zakup pet poslovnih prostora (navedene su adrese, brojevi čestica, površina, namjena, uvjeti poslovanja te da su izabrana četiri zakupoprimca).

Nadalje, navedeno je da je izvršeno 19 produženja postojećih ugovora o zakupu poslovnog prostora starim zakupnicima, da su izvršeni manji popravci na prostorijama dva mjesna odbora izvan uže gradske jezgre te da je Grad ostvario prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 630.622,37 eura. Također, navedeno je da u 30 poslovnih prostora kojima raspolaže Grad djeluje 46 udruga te da je Grad nastavio poticanje rada nevladinog sektora dodjelom prostora za rad i djelovanje te da se primjenom načela ekonomičnosti od udruga traži da dijele poslovne prostore kako bi se postigla maksimalna iskorištenost poslovnih prostora.

Navedena izvješća nisu podnesena zakonodavnom ili izvršnom tijelu Grada niti su dostupna zainteresiranoj javnosti.

Grad je u ožujku 2025. donio Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2025. Planom su obuhvaćeni i poslovni prostori na način da su određeni ciljevi, i to: prioritet treba biti obnova i spašavanje od propadanja poslovnih prostora izvan uže gradske jezgre te njihovo stavljanje u funkciju uz dogovor s mjesnim odborima, prvenstveno osluškujući potrebe i želje uže lokalne zajednice; primarni cilj postupanja s poslovnim prostorima u prigradskim naseljima mora biti stvaranje ugodnijeg okruženja i javnih sadržaja koji povećavaju koheziju unutar zajednice; staviti naglasak na suradnju Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom i Upravnog odjela za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj kako bi se što više poslovnih prostora stavilo u funkciju korištenjem sredstava iz EU fondova; nastaviti kontinuirano održavanje poslovnih prostora, posebno onih koji nisu u komercijalnoj upotrebi; prostore za komercijalne svrhe obnavljati putem zakupnika primjenjujući institut priznanja ulaganja troškova za obavljanje građevinskih radova na poslovnim prostorima u skladu sa Zakonom i Odlukom o zakupu poslovnih prostora te treba izbjegavati promjenu djelatnosti koja se obavlja u prostoru kako se ne bi morali obavljati novi građevinski radovi radi prilagodbe prostora. Navedenim Planom opisno su određeni ciljevi, a nisu iskazane mjerljive aktivnosti i određeni iznosi koji bi bili povezani s određenim poslovnim prostorom. Na navedeni način nije moguće za doneseni godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada izvijestiti nadležna tijela o postignutim ciljevima.

Državni ured za reviziju preporučuje izvješće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada podnijeti nadležnim tijelima Grada i učiniti dostupnim zainteresiranoj javnosti. Nadalje, preporučuje u Planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za postavljene ciljeve odrediti mjerljive aktivnosti i iznose potrebne za ostvarivanje aktivnosti koji bi bili povezani s određenim poslovnim prostorom kako bi se moglo usporediti ostvarenje planiranih ciljeva te izvijestiti nadležna tijela i javnost o postignutim ciljevima.

S obzirom na to da Grad za 2023. i 2024. nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama (u što su uključeni i poslovni prostori) te godišnje planove za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji, nije moguće utvrditi ostvarenje planiranih ciljeva vezanih za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Grad je u veljači 2025. donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za razdoblje od 2025. – 2030.

Tijekom 2023. i 2024., Grad je davao poslovne prostore u zakup, prodao je jedan poslovni prostor te je unajmio jedan poslovni prostor za potrebe rada udruga.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 531.660,47 eura i u 2024. u iznosu od 630.622,37 eura.

Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 20 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je 13 ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 12.587,35 eura, a u 2024. iznosi 10.529,40 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	69,00	1.426,00	4	224,50	3.361,80
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja (sa sadašnjim zakupnicima)	18	852,70	11.161,35	9	478,80	7.167,60
	Ukupno (1 + 2)	**20**	**921,70**	**12.587,35**	**13**	**703,30**	**10.529,40**

Od ukupno 20 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 921,70 m², dva ugovora ili 10,0 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 18 ugovora ili 90,0 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno 13 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 703,30 m², četiri ugovora ili 30,8 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a devet ugovora ili 69,2 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

Odlukom o visini zakupnine za obavljanje djelatnosti pružanja poštanskih usluga u poslovnim prostorima u vlasništvu i pod upravljanjem Grada Šibenika iz svibnja 2015. određeno je da se za poslovne prostore u vlasništvu i pod upravljanjem Grada, izuzev poslovnih prostora koji se nalaze u granicama katastarske općine Šibenik, u kojima se isključivo obavlja djelatnost pružanja poštanskih usluga, određuje visina zakupnine u iznosu od 1,00 kn (0,13 eura) mjesečno, uvećane za pripadajući iznos PDV-a, po m² površine poslovnog prostora. Prema navedenoj Odluci, Grad je u 2023. zaključio s trgovačkim društvom za pružanje poštanskih usluga šest ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 216,00 m² u ukupnom iznosu od 28,68 eura mjesečno, a u 2024. jedan ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 30,00 m² u iznosu od 3,19 eura mjesečno.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

Prema odredbama članaka 3. i 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti. Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, natječaj raspisuje gradonačelnik. U natječaju je utvrđen poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati u svakom pojedinom prostoru, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup i drugi podaci vezani za poslovne prostore koji se daju u zakup, objavu natječaja te odabir najpovoljnijih ponuda.

Prije raspisivanja natječaja za zakup poslovnih prostora nadležni upravni odjel provjerava stanje poslovnih prostora te se navodi stanje poslovnog prostora. U natječajima provedenim 2023. i 2024. (osim jednog) navedeno je da su ponuđeni poslovni prostori građevinski uređeni pa se zakupniku neće priznati uložena sredstva u opremanje istog.

U studenome 2024. jedan zakupnik je otkazao ugovor o zakupu. Navedeni zakupnik je, na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog s Gradom, u ožujku 2024. navedeni poslovni prostor dao u podzakup. Grad je u prosincu 2024. zaključio ugovor o zakupu poslovnog prostora s podzakupnikom u skladu s odredbama navedenog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz ožujka 2024.

U jednom ugovoru o zakupu poslovnog prostora iz prosinca 2024. navedeno je da Grad, u skladu s odredbama članaka 35. do 38. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zakupniku priznaje iznos ulaganja u prostor u iznosu od 26.795,85 eura uvećano za PDV uz uvjet odricanja od potraživanja dosadašnjih troškova ulaganja u navedeni poslovni prostor na način da će se 24 mjesečne zakupnine za 2025. i 2026. umanjiti za iznos od 1.116,49 eura (mjesečno).

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m² površine poslovnoga prostora po djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima za koje su provedeni javni natječaji u 2023. i 2024.

Tablica broj 7

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora po djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima za koje su provedeni javni natječaji u 2023. i 2024.

Redni broj	Djelatnost	Proveden javni natječaj	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora
	1	12	2
1.	Trgovačka djelatnost	veljača 2023.	14,46
		travanj 2023.	20,77
		prosinac 2023.	46,51
		siječanj 2024.	17,50
		travanj 2024.	16,57
		travanj 2024.	46,51
2.	Ugostiteljska djelatnost	travanj 2024.	4,88
3.	Skladišni prostor	svibanj 2024.	14,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje trgovačke djelatnosti po natječaju iz prosinca 2023. i travnja 2024. u poslovnom prostoru u centru katastarske općine Grada, dok je najniža početna mjesečna cijena zakupnine utvrđena za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u poslovnom prostoru izvan granica katastarske općine Grada.

Prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, početnu visinu mjesečne zakupnine po m² površine Grad određuje na temelju prosječnog iznosa zakupnine po m² nekretnine iz tri ugovora o zakupu poslovnih prostora približno istih karakteristika kao nekretnina koja se daje u zakup, sklopljenih u posljednje tri godine a koji su najbliži poslovnom prostoru za koji se određuje početni iznos zakupnine, pod uvjetom da se sve nekretnine nalaze u istoj katastarskoj općini te da su referentni ugovori zavedeni u zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-Nekretnine) ministarstva nadležnog za poslove graditeljstva i prostornog uređenja. Ako u sustavu e-Nekretnine nema evidentirana tri odgovarajuća ugovora o zakupu poslovnih prostora za utvrđivanje početnog iznosa zakupnine, utvrđeno je da će se početni iznos zakupnine odrediti temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja.

Također, navedeno je da ako po raspisanom natječaju ne bude zainteresiranih ponuditelja, nadležno tijelo može u ponovljenom natječaju utvrditi i niži početni iznos visine zakupa.

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

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	27. veljače 2023.	1	44,00	636,24	1	44,00	636,24	704,00	16,00	110,7
2.	25. travnja 2023.	1	25,00	519,25	1	25,00	519,25	722,00	28,88	139,0
3.	12. prosinca 2023.	1	6,88	320,00	-	-	-	-	-	-
4.	23. siječnja 2024.	1	25,00	437,50	1	25,00	437,50	551,00	22,04	125,9
5.	22. travnja 2024.	3	193,88	2.179,30	2	187,00	1.859,30	2.530,80	13,53	136,1
6.	28. svibnja 2024.	1	12,50	175,00	1	12,50	175,00	280,00	22,40	160,0
	Ukupno	**8**	**307,26**	**4.267,29**	**6**	**293,50**	**3.627,29**	**4.787,80**	**16,31**	**132,0**

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno osam poslovnih prostora ukupne površine 307,26 m² uz ukupnu početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 4.267,29 eura. Za jedan poslovni prostor Grad je 12. prosinca 2023. i 22. travnja 2024. objavio javne natječaje za davanje poslovnog prostora u zakup, ali za navedeni poslovni prostor nisu pristigle ponude.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za šest poslovnih prostora ukupne površine 293,50 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 4.787,80 eura, što prosječno iznosi 16,31 euro po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 3.627,29 eura, što prosječno iznosi 12,36 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupno prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 32,0 % u odnosu na ukupnu početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine po m² poslovnoga prostora u iznosu od 28,88 eura po m² poslovnoga prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u travnju 2023., kada je ugovor o zakupu zaključen za obavljanje djelatnosti trgovine na malo za koju je početna visina mjesečne zakupnine utvrđena u visini od 20,77 eura po m² poslovnoga prostora.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, javni natječaj o davanju u zakup poslovnih prostora raspisuje gradonačelnik. Javnim natječajem utvrđuje se poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati u svakom pojedinom prostoru, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup i drugi podaci vezani za poslovne prostore koji se daju u zakup, objavu natječaja, odabir najpovoljnijih ponuda te pravo na poništenja natječaja.

Objavu natječaja na mrežnim stranicama, oglasnoj ploči Grada i u tisku, otvaranje prispjelih ponuda, pisanje zapisnika i izradu prijedloga odluke o izboru najpovoljnijih ponuditelja do 29. svibnja 2024. provodila je Komisija za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama, a nakon toga Povjerenstvo za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama, koje je imenovao gradonačelnik. Nakon otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. sastavljeni su zapisnici s javnog otvaranja ponuda koje su potpisali članovi Komisije odnosno Povjerenstva za provedbu natječaja za raspolaganje nekretninama. U zapisnicima su navedeni prisutni ponuditelji pri otvaranju ponuda, broj pravodobnih ponuda te su utvrđeni poslovni prostori za koje nisu pristigle ponude. Za poslovne prostore za koje su pristigle ponude navedena je ponuđena visina mjesečne zakupnine, pristigla dokumentacija koja ja tražena natječajem te je utvrđeno jesu li ponude potpune, pravodobne i prihvatljive. Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda te provedene analize primljenih ponuda, navedena Komisija odnosno Povjerenstvo je u zapisnicima o otvaranju i ocjeni ponuda za zakup poslovnih prostora davalo prijedloge o izboru najpovoljnijih ponuditelja. Navedeni zapisnici upućeni su svim sudionicima natječaja.

Zaključke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donosio je gradonačelnik. Zaključcima su za svaki poslovni prostor utvrđeni najpovoljniji ponuditelji s iznosom mjesečne zakupnine te je utvrđeno da se zaključci dostavljaju svim ponuditeljima koji su sudjelovali u natječaju.

Također je utvrđeno i da ako najpovoljniji ponuditelji u roku od 30 dana od dana konačnosti rješenja bez opravdanog razloga ne potpišu ugovor o zakupu poslovnoga prostora i poslovni prostor ne uzmu u posjed, smatra se da su odustali od ponude i nemaju pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. i zaključcima gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora, Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno rješenjima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Prema zaključcima gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora, ukupno su na temelju provedenih osam javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup šest poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori o zakupu.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da gradonačelnik ocjenjuje ispravnost provedbe natječajnog postupka i odluka Komisije te donosi odgovarajuću odluku. Nadalje, na navedenu odluku nezadovoljni sudionik može izjaviti prigovor u roku od osam dana od dana prijema zapisnika i odluke te je odluka gradonačelnika po prigovoru konačna.

Prema odredbama članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23) određene su osobe i braniteljske socijalno-radne zadruge s kojima su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republika Hrvatska te pravne osobe u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu obvezne zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava uvjete natječaja i koja uz to ponudi najviši iznos zakupnine. Prvenstveno pravo na zakup poslovnoga prostora imaju osobe navedene posebnim Zakonom, ukoliko su sudjelovale u natječaju, ispunjavaju uvjete istog te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

U javnim natječajima i zaključcima gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora nije navedena odredba o pravu na prigovor te roku podnošenja prigovora.

Grad u 2023. i 2024. nije dobio prigovor na provođenje natječaja za zakup poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju nalaže u objavljenim natječajima o zakupu poslovnih prostora i zaključcima gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora navesti odredbu o pravu na prigovor te roku podnošenja prigovora kako je određeno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

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

Od ukupno 118 poslovnih prostora koje je Grad dao u zakup, 40 poslovnih prostora ili 33,9 % je dano u zakup udrugama na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora bez plaćanja zakupnine prema Odluci o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada iz 2010. Za navedene zakupe poslovnih prostora nije proveden javni natječaj. Zaključeni su ugovori o zakupu poslovnih prostora u kojima nije utvrđena visina zakupnine. Odredbama članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, propisano je, između ostalog, da se ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu. Ugovor treba sadržavati, između ostalog, iznos mjesečne zakupnine. Jedan od osnovnih elemenata zakupa poslovnih prostora je i visina zakupnine.

Grad je 2010. donio Odluku o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, kojom je, između ostalog, utvrđeno da se oslobađaju od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada sve udruge, osim onih koji promiču prava i interese pravnih i fizičkih osoba čija je poslovna djelatnost bitno usmjerena na ostvarivanje dohotka.

Davanje poslovnih prostora udrugama bez plaćanja zakupnine ima karakteristike nefinancijske potpore. Odredbe Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14, 70/17, 98/19 i 151/22) te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge propisuju uvjete i načine dodjele nefinancijske potpore udrugama.

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

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

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

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

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

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

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti unutarnji akt o dodjeli poslovnih prostora na korištenje udrugama.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18), 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 zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora utvrdio i uvjete za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja. Odlukom su utvrđeni uvjeti za zaključenje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima (da je ugovor o zakupu zaključen na temelju provedenog javnog natječaja te da takav ugovor istječe, da postoji ekonomska opravdanost odnosno da je iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom i drugo), rokovi za podnošenje pisanih zahtjeva koje podnose sadašnji zakupnici, rokovi za dostavu pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora o zakupu, rok na koji se zaključuje novi ugovor o zakupu i drugo.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024. i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 27 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 1 625,00 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 23.116,75 eura.

Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio zakupniku najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te rješenja gradonačelnika o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom. Prema podacima Grada, prije ispostavljanja rješenja gradonačelnika, nadležni upravni odjel provjerio je ispunjenje propisanih uvjeta za zaključivanje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, odnosno utvrđeno je da su prijašnji ugovori o zakupu zaključeni na temelju provedenih javnih natječaja, da su pisani zahtjevi zakupnika, ponude Grada za zaključenje novog ugovora o zakupu i očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda ispostavljeni u propisanim rokovima, da zakupnik prihvaća uvjete iz ponuda Grada, da je ekonomski opravdano zaključenje ugovora, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine isti ili veći od zakupnine koju je zakupnik do tada plaćao, da zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, odnosno nema dugovanja i drugo.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

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

Prema odredbama članaka 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac zaključuje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor treba sadržavati ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora.

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

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu. Grad je u 2023. i 2024. zaključio šest ugovora o zakupu na temelju provedenih javnih natječaja te 27 sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Ugovori sadrže podatke o ugovorenim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni, obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor i režijskih troškova, odredbu ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, obvezu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (pod kojim se smatra čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) i da je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom, obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora i drugo.

Prema odredbama članka 28. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada, između ostalog, zakupnik je dužan u roku od osam dana po potpisu ugovora izvršiti osiguranje zakupljenog poslovnog prostora od uobičajenih rizika te dostaviti policu osiguranja vinkuliranu na ime Grada. U natječajima u 2023. i 2024. Grad nije navodio obvezu osiguranja zakupljenog poslovnog prostora, a u zaključenim ugovorima nije ugovorena te nije pribavljena polica osiguranja poslovnih prostora vinkulirana u korist Grada kako je određeno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada.

Grad je dostavio ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen u srpnju 2025. u kojem je ugovoreno da je zakupnik obavezan za cijelo vrijeme trajanja zakupa ugovoriti policu osiguranja kojom će se osigurati poslovni prostor od požara i drugih uobičajenih rizika te istu vinkulirati u korist zakupodavca. Uz navedeni ugovor priložena je polica osiguranja poslovnog prostora od požara, poplave i izlijevanja vode za vrijeme trajanja zakupa vinkulirana u korist Grada.

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

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

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Grad može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako: zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje; zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene; zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor koji drži zakupnik; ako zakupodavac ne izvršava svoje obveze utvrđene zakonom. Iznimno, Grad može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, pripadajućih zateznih kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed te u postupku naplate potraživanja. Zakupnik može u prvoj godini zakupa odustati od zakupa i vratiti poslovni prostor Gradu. U tom slučaju, položena jamčevina smatra se odustatninom.

Grad u 2023. nije raskidao ugovore o zakupu poslovnog prostora, dok je u prosincu 2024. na zahtjev zakupnika raskinut ugovor s dugogodišnjim zakupnikom koji je poslovni prostor, na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom, davao u podzakup. Sastavljen je Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora između Grada, zakupnika i podzakupnika kojim je utvrđeno, između ostalog, da se otkazuje ugovor o zakupu poslovnog prostora i ugovor o podzakupu poslovnoga prostora, da Grad preuzima nekretninu opremljenu i u stanju kakvo je dokumentirano na fotodokumentaciji koja je priložena zapisniku te da se podzakupnik obvezuje podmiriti sve režijske troškove do potpisa zapisnika o primopredaji poslovnog prostora. Navedenim Zapisnikom popisana su također stanja brojila električne energije te stanje brojila vode.

– Primopredaja poslovnih prostora

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

Prema odredbama članaka 20. i 29. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano navedenim Zakonom.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje, a ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik, smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora utvrđeno je da se sa zakupnicima prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora. Nadalje, određeno je da ako prilikom predaje poslovnog prostora zakupniku nije sastavljen zapisnik, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti zakupnika i u skladu s namjenom utvrđenom natječajem.

Grad je s pojedinim zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada, zakupnika i podzakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji.

– Održavanje poslovnih prostora

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

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

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

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

Grad je obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora. Navedenom Odlukom određeno je da je zakupnik dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika, odnosno dobrog domaćina obavljajući u istom ugovorenu djelatnost. Također, ako zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru izvršiti bilo kakve radove na rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je Gradu podnijeti pisani zahtjev. Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje želi izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove. O potrebi izvođenja radova zakupnik i Grad sklopit će pisani sporazum, u kojem će biti naznačeni radovi za koje će se zakupniku priznati pravo na povrat uloženih sredstava pri rekonstrukciji poslovnog prostora.

Zakupniku će se priznati pravo na povrat uloženih sredstava pri rekonstrukciji poslovnog prostora, za izvršene građevinske i druge radove, u mjeri u kojoj je ta rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti koja je predviđena u natječaju i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora. Zakupniku se neće priznati pravo na povrat uloženih sredstava ako radove izvrši bez pismene suglasnosti Grada, osim u slučajevima predviđenim Zakonom. Grad nije dužan zakupniku naknaditi sredstva uložena u rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je do raskida ugovora o zakupu došlo voljom ili krivnjom zakupnika.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, a pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupnik je dužan po dospijeću plaćati i naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor te režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji. Dužan je o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, za sve radove na rekonstrukciji poslovnoga prostora, dužan je podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje suglasnosti uz koji mora priložiti troškovnik ovlaštenih izvođača za planirane radove te ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. nije bilo radova na održavanju poslovnih prostora koji padaju na teret zakupodavca, kao ni radova na javnim površinama, pročeljima i krovištu zgrade, zbog kojih zakupnici nisu mogli koristiti poslovne prostore i zbog kojih nisu plaćali zakupninu.

Također, za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. Grad nije obavljao radove na poslovnim prostorima u svrhu uređenja prostora ili radi snižavanja troškova energije i održavanja. Isto tako, zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora.

Prodaja poslovnih prostora

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. i 2024. u iznosu od 1.880.000,00 eura. Ostvareni su na temelju prodaje bivše zgrade studentskog doma.

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

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

Navedeni Zakon primjenjuje se pri procjeni vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti. Procjena vrijednosti nekretnine multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Zadaće povjerenstva su, između ostalog, i davanje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i za svoje potrebe.

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

Na temelju navedenih zakona, Grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio i Odlukom o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

Prema odredbama članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima zaključen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim navedenim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava. Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razizemlju te čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine. Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) sadašnji zakupnici podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

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

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su, između ostalog, i uvjeti, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima.

Grad u 2023. i 2024. nije prodavao poslovne prostore sadašnjim zakupnicima, nije prodavao garaže i garažna mjesta te nije vršio zamjenu poslovnog prostora u vlasništvu Grada za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske.

Grad je u 2023. prodao nekretnine označene kao čest. br. 5944/5 k. o. Šibenik, u naravi dvorište zgrade studentskog doma i nekretnine označene kao čest. br. 962/5 k. o. Šibenik, u naravi zgrada studentskog doma neposrednom pogodbom Šibensko-kninskoj županiji. U rujnu 2022. ovlašteni procjenitelj sastavio je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti navedenih nekretnina, kojim je procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu od 14.110.000,00 kn (1.880.000,00 eura). Gradsko vijeće Grada je na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u prosincu 2022. donijelo odluku o prodaji navedenih nekretnina u vlasništvu Grada Šibenika neposrednom pogodbom Šibensko-kninskoj županiji. Gradsko vijeće je ovlastilo gradonačelnika da provede postupak neposredne prodaje navedenih nekretnina za iznos od 14.110.000,00 kn (1.880.000,00 eura) Šibensko-kninskoj županiji. Gradonačelnik je u lipnju 2023. sa Šibensko-kninskom županijom zaključio kupoprodajni ugovor za navedene nekretnine u iznosu koji je odredilo Gradsko vijeće na temelju procjembenog elaborata tržne vrijednosti nekretnine iz srpnja 2022. Ugovoreno je plaćanje u dvije rate u 2023. i 2024. Šibensko-kninska županija je upisala vlasništvo u zemljišnim knjigama na navedenu nekretninu.

Stjecanje poslovnih prostora

Prema obrazloženju Grada, u 2023. i 2024. Grad nije kupovao ili zamjenjivao poslovne prostore.

Grad je u 2023. evidentirao rashode za zakup poslovnog prostora u zgradi na kat. čest. 685/29 k. o. Šibenik u iznosu od 84.645,64 eura i u 2024. u iznosu od 85.660,36 eura, najvećim dijelom za cjelogodišnji zakup poslovnog prostora za rad udruga. Procjena opravdanosti uzimanja u zakup prostora nije izrađena.

Navedeni poslovni prostor Grad je dobio na korištenje bez naknade od trgovačkog društva u vlasništvu Grada u 2014.

U listopadu 2014. gradonačelnik je donio Zaključak o namjeni i načinu raspolaganja navedenim prostorom u zgradi, provođenju javnog poziva udrugama za prikupljanje prijava za dodjelu prostora koji je namijenjen za potrebe udruga mladih i za mlade u cilju jačanja i poticanja pozitivne društvene afirmacije udruga mladih i za mlade, posebice u kulturi i sportu. Navedenim Zaključkom određeno je da se, zbog problema rješavanja imovinskopravnih odnosa na području bivše tvornice, ugovori o korištenju prostora s budućim korisnicima ne smiju sklapati na razdoblje duže od godinu dana uz klauzulu predaje prostora Gradu u slučaju potrebe Grada. Prema obrazloženju Grada, na temelju javnog natječaja poslovni prostori dodijeljeni su udrugama koje su izabrane na natječaju. S navedenim udrugama su u 2015. zaključeni ugovori o korištenju na godinu dana bez naknade. Prema obrazloženju Grada, kako je Zaključkom gradonačelnika utvrđeno da se ugovori ne smiju zaključiti na razdoblje duže od godinu dana, Grad ih nije produžavao, već ih tretira kao ugovore zaključene na neodređeno vrijeme koje može otkazati ako započne projekt realizacije uređenja prostora bivše Tvornice elektroda i ferolegura. Također, obrazlaže da kod dva zaključena ugovora o zakupu nisu zaključivali anekse ugovora na neodređeno vrijeme, već primjenjuju odredbe članka 546. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23), kojim je propisano da kad nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu sklopljen, zakupnik nastavi koristiti stvar, a zakupodavac se tome ne usprotivi, smatra se da je sklopljen novi ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni. S jednim zakupnikom je zaključen dodatak ugovoru o zakupu u 2016., kojim je navedeno da se prostor daje na korištenje na neodređeno vrijeme do opoziva od strane Grada. Također, navodi da Grad u vrijeme obavljanja revizije nema dostupan ugovor za jednog zakupnika.

Vlasništvo nad navedenim poslovnim prostorima preneseno je s trgovačkog društva u vlasništvu Grada na drugo trgovačko društvo u suvlasništvu Grada, s kojim je Grad u 2022., 2023. i 2024. zaključio ugovore o najmu zgrade površine 863 m². Ugovorena je cijena od početka svibnja 2022. do konca travnja 2023. u iznosu od 49,25 kn po m² ili ukupno 42.502,75 kn mjesečno bez PDV-a te od početka svibnja 2023. do konca travnja 2025. u iznosu od 6,54 eura po m² ili ukupno 5.644,02 eura mjesečno bez PDV-a. Ugovoreno je da će se u poslovnoj zgradi obavljati poslovi/aktivnosti od općeg javnog interesa te da se ne smije koristiti u druge svrhe.

Odredbama članka 14. Zakona o proračunu propisano je da se sredstva planirana u proračunu i financijskom planu koriste u skladu s načelima dobrog financijskog upravljanja, a posebno u skladu s načelima ekonomičnosti, učinkovitosti i djelotvornosti.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga mogu i uzimati poslovne prostore u zakup. Pri uzimanju poslovnih prostora u zakup u skladu s načelom dobrog financijskog upravljanja i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima potrebno je obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se nekretnine uzimaju u zakup obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno poslovne prostore.

Državni ured za reviziju preporučuje kod uzimanja poslovnih prostora u zakup utvrditi opravdanost zakupa poslovnog prostora.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Gradonačelnik je u prosincu 2018. donio Pravilnik o postupcima naplate potraživanja. Navedenim Pravilnikom uređeni su kriteriji, mjerila, postupci naplate, odgoda plaćanja te obročna otplata duga za prihode koji se definiraju kao javna davanja, a za koje upravna tijela Grada obavljaju obračun, evidentiranje i naplatu odnosno za koje vode analitičke evidencije te njihovo praćenje do naplate sredstava osiguranja preuzetih u svrhu naplate potraživanja. Nadalje, utvrđeno je da će upravno tijelo koje vodi evidenciju o pojedinoj vrsti prihoda kontinuirano pratiti dospjela nenaplaćena potraživanja po svim osnovama za koje vodi evidenciju te će poduzimati daljnje mjere u svrhu naplate potraživanja (slanje opomena, postupci za prisilnu naplatu). Utvrđeno je da u opomenama treba biti naznačeno da je rok za podmirenje duga osam dana od dana primitka.

Protiv dužnika koji niti nakon zaprimljenih opomena ne podmire dospjele obveze prema Gradu, pokrenut će se postupci prisilne naplate slanjem na naplatu instrumenata osiguranja plaćanja ili pokretanjem ovršnih postupaka. Pored navedenih mjera naplate, utvrđeno je da će se, u slučaju kada se nakon provedenih postupaka ovrhe utvrdi da je ovršenik nezaposlen te nema novčanih sredstava na računima, provesti osiguranje tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu ovršenika, kod nadležnog suda, ako ovršenik ima u vlasništvu nekretninu.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostalog, utvrđeno je da objava natječaja za zakup poslovnog prostora mora sadržavati iznos jamčevine koji treba položiti za sudjelovanje u natječaju i obvezu podnošenja dokaza o uplaćenoj jamčevini. Ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina se mora vratiti u roku od 15 dana po okončanju postupka natječaja. Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija ili naknadno postane najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor u određenom roku, gubi pravo na povrat jamčevine. Jamčevina koju je položio ponuditelj s kojim je zaključen ugovor o zakupu služi kao sredstvo osiguranja plaćanja i ne vraća se zakupniku do isteka ugovora.

Navedenom Odlukom, između ostalog, utvrđeno je da je zakupnik dužan plaćati ugovoreni iznos zakupnine na način utvrđen ugovorom, mjesečno unaprijed, i to najkasnije do 10. u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik je odmah po dospijeću dužan plaćati sve troškove u vezi s poslovnim prostorom na koje plaćanje ga obvezuju pravni propisi i/ili ugovor, osim ako nije drugačije ugovoreno. Zakupniku koji ne izvršava obveze plaćanja otkazat će se ugovor o zakupu.

U natječajima za zakup poslovnih prostora objavljenim tijekom 2023. i 2024. utvrđena je obveza ponuditeljima za uplatu jamčevine u visini trostrukog iznosa mjesečne zakupnine. U poslovnim knjigama koncem 2023. evidentirane su obveze za jamčevine za zakupnine u iznosu od 90.846,60 eura, a koncem 2024. u iznosu od 98.628,69 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 drugo).

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 (zakup poslovnih prostora) ustrojena je analitička knjigovodstvena evidencija potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, koncem 2023. evidentirana su potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu od 1.171.088,28 eura, a odnose se na potraživanja od prodaje poslovnog prostora u iznosu od 940.000,00 eura, koja su u cijelosti nedospjela te od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 231.088,28 eura, od kojih su dospjela u iznosu od 227.749,40 eura, a nedospjela u iznosu od 3.338,88 eura. Potraživanja od prodaje poslovnog prostora su u cijelosti naplaćena u 2024.

Koncem 2024. u poslovnim knjigama evidentirana su potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu od 255.574,72 eura, a odnose se na potraživanja od zakupa poslovnih prostora, od kojih su dospjela u iznosu od 238.407,55 eura, a nedospjela u iznosu od 17.167,17 eura.

U pomoćnim analitičkim evidencijama navedena potraživanja vode se po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti i drugo.

Vrijednosno značajnija dospjela potraživanja za zakup poslovnih prostora koncem 2023. odnose se na jedanaest pravnih i fizičkih osoba u ukupnom iznosu od 157.466,47 eura, od čega se 111.357,57 eura odnosi na potraživanja od sedam pravnih i fizičkih osoba iz prethodnih godina (od 2009. do 2022.), koji su prestali poslovati, nad kojima su otvoreni stečajevi i drugo.

Vrijednosno značajnija dospjela potraživanja za zakup poslovnih prostora koncem 2024. su od 12 pravnih i fizičkih osoba u ukupnom iznosu od 174.571,24 eura, od čega se na potraživanja od spomenutih sedam pravnih i fizičkih osoba odnosi 110.201,76 eura kojima nisu ispostavljeni računi u 2024. Potraživanja od preostalih pet subjekata u ukupnom iznosu od 64.369,48 eura su najvećim dijelom iz 2023. i 2024.

Za potraživanja iz prethodnih godina od sedam pravnih i fizičkih osoba upućivane su opomene i pokretani ovršni postupci. Za jedan subjekt upućena je prijava tražbine sukladno Zakonu o financijskom poslovanja i predstečajnoj nagodbi (Narodne novine 108/12, 144/12, 81/13, 112/13, 71/15, 78/15 i 114/22). Naplata potraživanja obavlja se od jednog subjekta na temelju rješenja o ovrsi, dok za preostalih šest nije bilo uplata u 2023. i 2024. Za potraživanja od pet subjekata iz 2023. i 2024. upućivane su opomene, a za jedan subjekt pokrenut je ovršni postupak.

U pojedinim ugovorima o zakupu poslovnog prostora, između ostalog, ugovoreno je radi osiguranja plaćanja zakupnine uručiti zakupodavcu jednu ovjerenu bjanko-zadužnicu na iznos godišnje zakupnine, a u istu svrhu služit će i uplaćena jamčevina, koja će se tretirati kao odustatnina, odnosno osiguranje plaćanja zakupnine i obračunavat će se u posljednjoj godini ugovorenog zakupa. Primljene bjanko-zadužnice za zakup poslovnog prostora evidentirane su u okviru izvanbilančne evidencije. Za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora u 2023. i 2024. nisu aktivirani instrumenti osiguranja plaćanja zakupnina te nisu raskidani ugovori o zakupu poslovnih prostora zbog neplaćanja zakupnina.

U pojedinim ugovorima o zakupu poslovnog prostora zaključenim tijekom 2023. i 2024., između ostalog, ugovoreno je da će zakupnik plaćati zakupninu jedan mjesec unaprijed (do kraja tekućeg za naredni mjesec) na temelju računa zakupodavca, a za eventualno zakašnjenje plaćanja zakupnine obračunavat će se zatezne kamate u skladu s propisima, dok je u pojedinim ugovorima ugovoreno plaćanje zakupnine jedan mjesec unaprijed najkasnije do 10. u mjesecu za tekući mjesec. Za prekoračenje roka plaćanja zakupnina za poslovne prostore Grad nije obračunavao i naplaćivao ugovorene zatezne kamate. Prema obrazloženju Grada, zatezne kamate su obračunavane kod pokretanja ovršnih postupaka za naplatu potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, za 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 709.020,63 eura, od čega dospjela nenaplaćena potraživanja koncem 2023. iznose 78.041,23 eura ili 11,0 %.

Za 2024. ukupno su ispostavljeni računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 814.087,59 eura, od čega dospjela nenaplaćena potraživanja koncem 2024. iznose 99.168,25 eura ili 12,2 %.

Koncem 2023. u poslovnim knjigama otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora u iznosu od 345.975,15 eura zbog zastare (potraživanja od prije 2012.) na temelju odluke gradonačelnika nakon obavljenog popisa imovine i obveza za 2023. Koncem 2024. nije obavljan otpis potraživanja za zakup poslovnog prostora. Pozornost valja posvetiti dospjelosti potraživanja kako bi se izbjegla njihova zastara.

Za naplatu potraživanja za zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Pravilnika o postupcima naplate potraživanja, tijekom 2023. upućeno je 17 opomena, a tijekom 2024. upućeno je jedanaest opomena. Tijekom 2023. nisu pokretani ovršni postupci za naplatu potraživanja za zakup poslovnih prostora, a tijekom 2024. pokrenuta su dva ovršna postupka na temelju ispostavljanih računa i zaključenih ugovora o zakupu. Za jednog zakupnika nije podnesen prijedlog za ovrhu jer je nakon obavijesti o pokretanju ovršnog postupka počeo podmirivati dospjela dugovanja. Za drugog zakupnika podnesen je zahtjev za naplatu (ovrhu).

Državni ured za reviziju nalaže poduzimati sve raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od zakupa poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o proračunu, Pravilnika o postupcima naplate potraživanja Grada, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora. Također, nalaže obračunavati i naplaćivati zatezne kamate za prekoračenje roka plaćanja zakupnina za poslovne prostore u skladu sa zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

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.

Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora koncem 2023. iznosi 554.921,28 eura (dospjela potraživanja iznad tri godine u iznosu od 530.441,44 eura, između jedne i tri godine u iznosu od 16.147,16 eura te potraživanja u stečajnom ili likvidacijskom postupku u iznosu od 8.332,68 eura).

Na koncu 2024. obavljeno je usklađenje ispravka vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora na način da je umanjen ispravak vrijednosti potraživanja iskazan u prethodnim godinama za iznos od 425.605,91 euro (pogrešno evidentiranje u prethodnim godinama jer nisu razdvajana potraživanja s PDV-om i bez PDV-a) te ispravak vrijednosti navedenih potraživanja koncem 2024. iznosi 129.315,37 eura (dospjela potraživanja iznad tri godine u iznosu od 122.426,02 eura te između jedne i tri godine u iznosu od 6.889,35 eura).

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada, utvrđeno je unutarnje ustrojstvo, nazivi i opisi poslova radnih mjesta, stručni i drugi uvjeti za raspored na radna mjesta, broj izvršitelja i druga pitanja od značaja za rad upravnih tijela Grada.

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom obavljaju se u Odsjeku za gospodarenje imovinom, a u Upravnom odjelu za financije poslovi vezani za evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda i analitičke evidencije dugotrajne imovine obavljaju se u okviru Odsjeka računovodstva. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

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

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o oslobađanju od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, Odlukom o davanju na upravljanje i korištenje bivšeg kina Odeon, Odlukom o davanju na upravljanje kulturnih dobara, Odlukom o visini zakupnine za obavljanje djelatnosti pružanja poštanskih usluga u poslovnim prostorima u vlasništvu i pod upravljanjem Grada te Pravilnikom o postupcima naplate potraživanja, pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Procedurom raspolaganja i upravljanja imovinom u vlasništvu Grada iz rujna 2025. utvrđen je tijek postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada odnosno utvrđene su aktivnosti, odgovorne osobe, rokovi te važeći unutarnji akti Grada. Pravilnikom o postupcima naplate potraživanja utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Internim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik raspisuje javni natječaj za zakup poslovnih prostora te određuje uvjete natječaja, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključuje ugovore s izabranim ponuditeljima i sadašnjim zakupnicima, zaključuje ugovore koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja te zaključuje ugovore o kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostalog, utvrđeno je da Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika utvrđuje popis poslovnih prostora namijenjenih za prodaju jednom godišnje polazeći od gospodarskih interesa Grada, a pojedinačnu odluku o kupoprodaji donosi nadležno tijelo. Prema odredbama Statuta, Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i raspolaganju ostalom imovinom Grada Šibenika u visini pojedinačne vrijednosti više od 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom planirano u proračuni i provedeno u skladu sa zakonom. Statutom je utvrđeno da gradonačelnik upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom, Statutom i općim aktom Gradskog vijeća te odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i drugom raspolaganju imovinom Grada 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, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Davanje u zakup poslovnih prostora obuhvaćeno je u mapi poslovnih procesa, kojom su utvrđene aktivnosti u procesu davanja u zakup poslovnih prostora u okviru Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom. Također, u rujnu 2025. gradonačelnik je donio proceduru raspolaganja i upravljanja imovinom u vlasništvu Grada, kojom su utvrđene aktivnosti, odgovorne osobe, rokovi izvršenja te unutarnji akti kojima se uređuju pojedina područja. Poslovi pripreme dokumentacije za davanje u zakup poslovnih prostora (zaprimanje zahtjeva zainteresiranih osoba i/ili pokretanje postupka po službenoj dužnosti, objava natječaja i drugo) obavljaju se u okviru Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom (zaposlenici odjela i pročelnik). Gradonačelnik ili Gradsko vijeće donose odluku o raspisivanju natječaja. Postupak provedbe natječaja obavlja zaduženi referent, a zaprimljene ponude dostavljaju se povjerenstvu za odabir ponuditelja ili se utvrđuju činjenice za produženje postojećeg ugovora. Gradonačelnik ili Gradsko vijeće donose odluku o izboru ponuditelja na temelju prijedloga povjerenstva ili za produženje ugovora. Referent izrađuje ugovor o zakupu poslovnog prostora.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, osim u dijelu koji se odnosi na određivanje ciljeva upravljanja poslovnim prostorima koji se utvrđuju donošenjem strategije ili drugih akata strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i izvješćivanje o postignutim ciljevima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. U veljači 2025. donesena je Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada od 2025. do 2030., a u ožujku 2025. donesen je godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2025. u okviru kojih su poslovni prostori.

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

Načelo javnosti primjenjivano je većim dijelom na način da su internim aktima Grada jasno propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada te su objavljeni u Službenim glasnicima Grada u kojima su objavljivane i odluke gradonačelnika 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, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnom osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada. Poslovni prostori dodjeljivani su na korištenje različitim udrugama bez naknade pod uvjetom da ne obavljaju gospodarsku djelatnost te pravnim osobama koje djeluju u području kulture (proračunski korisnici Grada), čime su ostvareni i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada. Međutim, efikasnijom naplatom prihoda od zakupa poslovnih prostora ostvarile bi se veće gospodarske koristi.

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

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju koja je prema godišnjem planu unutarnje revizije za 2024. obavila reviziju procesa evidentiranja i procjene vrijednosti imovine Grada. Navedenom revizijom dane su preporuke za usklađivanje podataka u evidencijama Upravnog odjela za financije i Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom, obavljanje nove procjene vrijednosti imovine kako bi se dobio što realniji uvid u vrijednost gradske imovine i kako bi se vrijedna imovina koja nije osigurana od štete mogla osigurati te donošenje procedura koje će jasno odrediti načine i rokove unosa novih podataka, kao i evidenciju imovine, čime bi se osigurala bolja točnost i vjerodostojnost sustava. Utvrđene su aktivnosti za provedbu navedenih preporuka i rokovi tijekom 2025. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2025.) od navedenih preporuka provedena je preporuka koja se odnosi na donošenje pisane procedure raspolaganja i upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Šibenika.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ŠIBENIKU

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori; poslovni prostori su upisani u registar imovine Grada; imenovane su odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine; donesen je akt (plan) strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima; doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima; ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora; ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s internim aktima; sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora; 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 internim aktima; uspostavljena je suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima; uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima; pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana su načela odgovornosti, javnosti (većim dijelom), ekonomičnosti i predvidljivosti, a unutarnja revizija obavila je reviziju procesa evidentiranja i procjene vrijednosti imovine Grada.

Utvrđeno je i da nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno nisu utvrđeni poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup; za dio poslovnih prostora čija je nabavna vrijednost evidentirana u poslovnim knjigama u visini obavljenih ulaganja nije obavljena procjena vrijednosti te nije imenovano radno povjerenstvo Grada za procjenu vrijednosti poslovnih prostora; obavljenim popisom imovine i obveza nije utvrđeno stvarno stanje poslovnih prostora te nije u poslovnim knjigama evidentirano utvrđeno stanje; podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine; na mrežnim stranicama nisu objavljivani podaci o praznim poslovnim prostorima; izvješće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada nije podneseno nadležnim tijelima Grada niti je dostupno zainteresiranoj javnosti; u godišnjem planu raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima za postavljene ciljeve nisu određene mjerljive aktivnosti i iznosi potrebni za ostvarivanje aktivnosti koji bi bili povezani s određenim poslovnim prostorom kako bi se moglo usporediti ostvarenje planiranih ciljeva te izvijestiti nadležna tijela i javnost o postignutim ciljevima; u objavljenim natječajima o zakupu poslovnih prostora i zaključcima gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora nije navedena odredba o pravu na prigovor te roku podnošenja prigovora; unutarnjim aktom nije uređena dodjela poslovnih prostora na korištenje udrugama te kod uzimanja poslovnih prostora u zakup nije utvrđena opravdanost zakupa poslovnog prostora.

Nadalje, nisu poduzimane sve raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od zakupa poslovnih prostora te nisu obračunavane i naplaćivane zatezne kamate za prekoračenje roka plaćanja zakupnina za poslovne prostore u skladu sa zaključenim ugovorima o zakupu poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Šibeniku **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. Donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup.

1.2. Za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.3. 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.

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

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

2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

2.1. Na mrežnim stranicama objavljivati podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

2.2. Izvješće o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada podnijeti nadležnim tijelima Grada i učiniti dostupnim zainteresiranoj javnosti.

2.3. U Planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za postavljene ciljeve odrediti mjerljive aktivnosti i iznose potrebne za ostvarivanje aktivnosti koji bi bili povezani s određenim poslovnim prostorom kako bi se moglo usporediti ostvarenje planiranih ciljeva te izvijestiti nadležna tijela i javnost o postignutim ciljevima.

2.4. U objavljenim natječajima o zakupu poslovnih prostora i zaključcima gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora navesti odredbu o pravu na prigovor te roku podnošenja prigovora kako je određeno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

2.5. Donijeti unutarnji akt o dodjeli poslovnih prostora na korištenje udrugama.

2.6. Kod uzimanja poslovnih prostora u zakup utvrditi opravdanost zakupa poslovnog prostora.

3. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. Poduzimati sve raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od zakupa poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o proračunu, Pravilnika o postupcima naplate potraživanja Grada, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

3.2. Obračunavati i naplaćivati zatezne kamate za prekoračenje roka plaćanja zakupnina za poslovne prostore u skladu sa zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi se provedbom navedenih naloga i preporuka postigla poboljšanja u vezi s vođenjem evidencija o poslovnim prostorima, normativnim uređenjem upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, 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 ŠIBENIKA

Grad Šibenik očitovao se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Šibeniku.

Grad u Očitovanju navodi da prihvaća sve naloge i preporuke. Nadalje, navodi da će navesti koji prostori se daju u zakup u komercijalnu svrhu, a koji će služiti Gradu, proračunskim korisnicima i udrugama. Također, navodi da upravo obračunava zatezne kamate za 2025. sukladno pozitivnim pravnim propisima.