REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Slavonski Brod

KLASA: 041-01/25-10/5
URBROJ: 613-14-26-7
Slavonski Brod, 26. siječnja 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Slavonskom Brodu

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 10

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SLAVONSKOM BRODU 14
Davanje poslovnih prostora u zakup 20
Prodaja poslovnih prostora 35
Stjecanje poslovnih prostora 37

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 38

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 41

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SLAVONSKOM BRODU 44

OČITOVANJE GRADA SLAVONSKOG BRODA 46

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

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 Slavonskom Brodu.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim Okvirom profesionalnih načela, standarda i smjernica Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) (Narodne novine 66/23) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije provedeni su od 9. travnja 2025. do 26. siječnja 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

Subjekt revizije je Grad Slavonski Brod (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 i popisom su obuhvaćeni poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom. ○ Propisani podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su i uneseni u Središnji registar državne imovine.
2.	Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Doneseni su strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. ○ Strateškim i/ili planskim dokumentima utvrđeno je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. ○ Donesen je akt/akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima (davanju poslovnih prostora u zakup, prodaji poslovnih prostora, davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i drugo).

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. 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)	117.213.627,38	46,9	117.172.110,75	43,6	100,0
2.	Građevinski objekti	117.752.713,32	47,1	123.864.527,78	46,2	105,2
2.1.	Stambeni objekti	4.233.398,61	1,7	4.190.123,28	1,6	100,0
2.2.	Poslovni objekti	55.519.154,08	22,2	56.526.077,20	21,1	101,8
2.3.	Prometni objekti	45.841.450,85	18,3	50.965.551,62	19,0	111,2
2.4.	Ostali građevinski objekti	12.158.709,78	4,9	12.182.775,68	4,5	100,2
3.	Druga imovina	15.151.651,74	6,0	27.383.012,51	10,2	180,7
	Ukupno	**250.117.992,44**	**100,0**	**268.419.651,04**	**100,0**	**107,3**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 117.752.713,32 eura ili 47,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 123.864.527,78 eura ili 46,2 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (urbanističke planove, studije i elaborate za pojedine projekte), na opremu te na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju građevinskih objekata i nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu). Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 55.519.154,08 eura, što čini 47,1 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 56.526.077,20 eura, što čini 45,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine i ustrojene su prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnog prostora), datumu aktiviranja te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	0	0
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	0,00	0,00
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	177	177
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	**19.890.578,71**	**19.316.552,39**
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**177**	**177**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**19.890.578,71**	**19.316.552,39**

Koncem 2024. Grad je raspolagao sa 177 ostalih poslovnih prostora. Odnose se na 65 poslovnih prostora i 112 garaža i garažnih mjesta ukupne vrijednost od 19.316.552,39 eura, od čega su poslovni prostori iskazani u vrijednosti od 19.187.073,02 eura te garaže i garažna mjesta u vrijednosti od 129.479,37 eura.

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

Grad je u studenome 2024. donio Odluku o osnivanju i imenovanju povjerenstva za procjenu vrijednosti jedinica imovine u sklopu uspostave registra imovine. Povjerenstvo je u siječnju 2025. sastavilo zapisnik, kojim je utvrđeno da je kao podloga za izračun vrijednosti pojedinog poslovnog prostora korišteno godišnje izvješće o tržištu nekretnina na području Grada, a koje se svake godine objavljuje na mrežnim stranicama Grada u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15). Zapisnikom povjerenstva utvrđeno je da je procijenio 19 poslovnih prostora površine 2.657,83 m² u vrijednosti od 1.870.000,00 eura te su u siječnju 2025. navedeni poslovni prostori evidentirani u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju preporučuje i nadalje procjenjivati vrijednost neevidentiranih poslovnih prostora i druge imovine te ažurirati poslovne knjige njezinim evidentiranjem, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

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

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

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

Grad je donio Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnjem registru državne imovine.

Grad je u postupku evidentiranja poslovnih prostora. Evidencija poslovnih prostora. osim podataka o poslovnim prostorima (adresa, naziv katastarske općine, broj zemljišnoknjižne čestice i broj zemljišnoknjižnog uloška, vlasništvo poslovnog prostora, površina, vrsta nekretnine), sadrži opis prostora (opis lokacije poslovnih prostora u poslovno-stambenoj zgradi), podatak o statusu zakupa (poslovni prostor je u zakupu ili je slobodan za davanje u zakup), naziv zakupnika, trajanje ugovora o zakupu te napomene i bilješke. Navedenom evidencijom predviđeno je određivanje identifikacijske oznake kojom će evidencija biti povezana s poslovnim knjigama, praćenje potrošnje električne energije, vode i prirodnog plina po broju i stanju mjernog mjesta potrošnje, iznosu pričuve i nazivu upravitelja zgrade.

Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine.

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

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

Grad je u studenome 2018. donio Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada za razdoblje od 2018. do 2025. Gradsko vijeće je u veljači 2024. donijelo Strategiju upravljanja imovinom Grada za razdoblje od 2024. do 2030.

Strategija, osim općih podataka o Gradu te važećih propisa i akata u području upravljanja imovinom, sadrži analizu postojećeg modela upravljanja imovinom Grada, analizu stanja upravljanja ostalom imovinom, SWOT analizu, provedeno je utvrđivanje sveobuhvatnog optimalnog modela upravljanja imovinom te su utvrđeni strateški ciljevi i mjere. Strateški ciljevi su definirani kao opći i posebni. Opći ciljevi su uspostava središnjeg sustava – informatičkog (programskog) rješenja za upravljanje imovinom, unaprjeđenje sustava vođenja baze podataka o komunalnoj infrastrukturi, upravljanje imovinom kroz povećanje financijskih učinaka od imovine i optimizaciju troškova održavanja te procjena vrijednosti i povezivanje internih imovinskih evidencija. Posebni strateški ciljevi čine skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva. Utvrđena su četiri strateška cilja.

Prvi posebni strateški cilj je cjelovito i sveobuhvatno evidentiranje imovine i dokumentacije u svezi s istom, uspostava sveobuhvatnog programskog rješenja za upravljanje i nadzor nad održavanjem iste, uvođenje klasifikacije pojavnih oblika imovine po njezinoj svrsi i povezivanje s drugim službenim evidencijama, omogućavanje izravnog uvida građanima u odabrane baze podataka te omogućavanje jednakog pristupa postupcima u vezi s raspolaganjem imovinom. Drugi strateški cilj je cjelokupno evidentiranje komunalne infrastrukture te donošenje odluka i izvršenje upisa komunalne infrastrukture u zemljišne knjige. Treći strateški cilj je povećanje prihoda od imovine i zbrinjavanje neperspektivne imovine te optimiziranje troškova održavanja imovine kroz bolje i povezano upravljanje, a četvrti cilj je osiguranje dostatnih resursa i određivanje prioriteta provedbe procjene imovine te provedba procjene imovine po pojavnim oblicima i jedinicama imovine.

Osim toga, uz Strategiju upravljanja imovinom donosi se i godišnji plan upravljanja imovinom, kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada donosi se do 30. studenoga tekuće godine za sljedeću godinu te sadrži detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Grada.

Grad je izradio godišnje planove upravljanja imovinom za 2023. i za 2024. Godišnjim planovima utvrđeno je da će unaprijediti procedure utvrđivanja namjene nekretnina kojima upravlja i raspolaže, unaprijediti sustav evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, nastaviti na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima na način da oni poslovni prostori koji su potrebni Gradu ili subjektima koji obavljaju kao neprofitne organizacije ili na drugi način doprinose općem interesu društva budu stavljeni u određenu im funkciju, dok će preostali poslovni prostori biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma ili prodaje javnim natječajem; poduzeti pravne radnje u svezi poslovnih prostora za koje su istekli ugovori o zakupu i korištenju, raspisati natječaj za zakup praznih poslovnih prostora te ih na taj način ponuditi tržištu i sve poslovne prostore unijeti u zajedničku bazu podataka sa svim relevantnim podacima.

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 tržišnoj 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 u studenome 2022. donio Odluku o osnivanju i imenovanju članova Povjerenstva za provedbu postupaka u svezi imovinskopravnih raspolaganja Grada. Navedenom Odlukom je utvrđeno Povjerenstvo kao stalno tijelo za provedbu javnih natječaja, javnih poziva i sličnih postupaka za davanje u zakup poslovnih prostora, dodjele koncesija, licitacija i ustupanje prava građenja, zakupa javnih površina i građevinskog zemljišta, prodaju i otkup nekretnina i ostalih postupaka u svezi imovinskopravnih raspolaganja Grada, osim u slučajevima kada je za pojedine vrste postupaka ili pojedine postupke osnovano posebno tijelo za provedbu.

Grad je 1999. donio Odluku o utvrđivanju poslovnih prostora u vlasništvu Grada od interesa za lokalnu samoupravu te 18 izmjena i dopuna Odluke od 2000. do 2016. Odlukama su utvrđeni poslovni prostori u vlasništvu Grada od interesa i značaja za lokalnu samoupravu te troškovi naknade i drugi troškovi u vezi s korištenjem navedenih prostora.

Gradsko vijeće je u prosincu 2012. donijelo Odluku o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, a izmjene i dopune Odluke u veljači 2014. i studenome 2022. Odlukom i izmjenama Odluke utvrđeni su uvjeti, kriteriji davanja u zakup, način određivanja visine zakupnine i drugi odnosi u vezi sa zakupom te kupoprodajom poslovnog prostora. Odluka o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada ne sadrži odredbe kojima je propisano zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaja poslovnih prostora sadašnjim zakupcima te davanje u zakup i prodaja garaža. Navedena Odluka nije usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024. u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez javnog natječaja, sadržaj ugovora o zakupu poslovnog prostora, pravo prednosti na zaključivanje ugovora o zakupu, davanje u zakup poslovnog prostora neposrednom posjedniku, obveze i prava zakupodavca i zakupoprimca pri obavljanju radova u svrhu uređenja poslovnog prostora, plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora te prodaju garaža i garažnog mjesta.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i drugim propisima koji uređuju prodaju poslovnih prostora.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SLAVONSKOM BRODU

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 Brodsko-posavske 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 zadnju četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Brodsko-posavske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća tri naselja s ukupno 49 891 stanovnikom (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Vukovarska 1, Slavonski Brod.

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

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeni su ured gradonačelnika, unutarnja revizija i sedam upravnih odjela. Grad je koncem 2024. imao 138 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarstvo, Upravnog odjela za lokalnu samoupravu te Upravnog odjela za financije i računovodstvo.

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. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u Proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom najviše do 132.722,81 euro, a za veće 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 38.891.268,26 eura, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 31.709.006,00 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 7.182.262,26 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 43.564.562,68 eura, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 43.503.721,06 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 60.841,62 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	550.000,00.	519.481,58	94,5	100,0	489.200,00	450.460,91	92,1	54,8
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	-	-	-	-	-	-	-	0,0
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	-	-	-	0,00	371,716,07	-	45,2
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	220.000,00	228,95	0,1	0,0	70.000,00	34,27	0,0	0,0
7.	Prihodi od jamčevina	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno prihodi	**770.000,00**	**519.710,53**	**67,5**	**100,0**	**559.200,00**	**822.211,25**	**147,0**	**100,0**
	Rashodi								
8.	Rashodi za energiju	10.000,00	6.339,78	63,4	74,7	10.000,00	9.247,86	92,5	80,0
10.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	10.000,00	-	-	-	10.000,00	957,00	9,6	8,3
11.	Rashodi za komunalne usluge	3.000,00	2.150,64	71,7	25,3	3.000,00	1.360,65	45,4	11,7
12.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Drugi rashodi (upravljanje zgradom IT poslovni centar)	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno rashodi	**23.000,00**	**8.490,42**	**36,9**	**100,0**	**23.000,00**	**11.565,51**	**50,3**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	747.000,00	511.220,11			536.200,00	810.645,74		

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 519.710,53 eura, a rashodi u iznosu od 8.490,42 eura, što je 511.220,11 eura ili 98,4 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 822.211,25 eura, a rashodi u iznosu od 11.565,51 euro, što je 810.645,74 eura ili 98,6 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 1.341.921,78 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 969.942,49 eura, od prodaje poslovnoga prostora u iznosu od 371,716,07 eura te financijske prihode (zatezne kamate zbog neplaćanja zakupnine za poslovne prostore u ugovorenim rokovima) u iznosu od 263,22 eura.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 20.055,93 eura odnose se na rashode za energiju (električnu energiju i plin) u iznosu od 15.587,64 eura, za komunalne usluge (opskrbu vodom) u iznosu od 3.511,29 eura te za usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 957,00 eura.

Rashodi za energiju u iznosu od 15.587,64 eura i rashodi za komunalne usluge u iznosu od 3.511,29 eura odnose se na rashode za energiju za prazne poslovne prostore odnosno poslovne prostore koji nisu u zakupu do trenutka zaključenja ugovora o zakupu nakon provedenih javnih natječaja.

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 957,00 eura odnose se na sanaciju oštećenog krova jedne poslovne zgrade.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju u zakup.

Osim izravnih prihoda, davanjem poslovnih prostora u zakup ili na korištenje pravnim i fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti i aktivnosti od interesa za opće dobro ostvaruju se i neizravni prihodi u gradski proračun (prihodi od poreza na dohodak zaposlenika koji rade u poslovnim prostorima danim u zakup ili na korištenje i drugi prihodi), potiče se razvoj gospodarstva i povećanje zaposlenosti te se osigurava zadovoljavanje javnih potreba stanovništva na području Grada, čime se ostvaruju strateški ciljevi upravljanja poslovnim prostorima utvrđeni razvojnim strateškim dokumentima Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je upravljao i raspolagao s 200 poslovnih prostora ukupne površine 17 497,52 m².

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad Slavonski Brod koristi za svoje potrebe	1	58,59	1	58,59
2.	Poslovni prostori dani u zakup	109	15 027,19	111	14 978,67
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društva u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	12	4 400,60	12	4 400,60
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	6	4 368,86	6	4 368,86
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	9	964,03	9	964,03
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	2	216,80	1	125,00
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	80	5 076,90	83	5 120,18
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	90	2 447,81	88	2 460,26
3.1.	Prazni poslovni prostori	83	2 080,20	80	2 036,92
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	7	367,61	8	423,34
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**200**	**17 533,59**	**200**	**17 497,52**

Od ukupno 200 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., jedan poslovni prostor ili 0,5 % koristi se za potrebe rada gradskih službi, 111 poslovnih prostora ili 55,5 % dano je u zakup, a 88 poslovnih prostora ili 44,0 % je izvan upotrebe. Od ukupno 88 poslovnih prostora izvan upotrebe, 80 je prazno, a osam poslovnih prostora je neuvjetno za davanje u zakup.

Jedan poslovni prostor koristi politička stranka kao sadašnji zakupnik na temelju ugovora zaključenog u 2021. na rok od pet godina.

Koncem 2024. Grad je 13 poslovnih prostora odnosno poslovnih objekata dao na korištenje bez plaćanja zakupnine na temelju Odluke o utvrđivanju poslovnog i drugog prostora u vlasništvu Grada od interesa za lokalnu samoupravu.

Grad je u prethodnim godinama s trgovačkim društvima u vlasništvu Grada i Turističkom zajednicom Grada zaključio ugovore o zakupu poslovnih prostora kojima je, između ostalog, utvrđena visina mjesečne zakupnine i vrijeme trajanja zakupa (pet godina).

Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora odnosno Registar ugovora. Registar ugovora o zakupu poslovnih prostora sadrži podatke o broju ugovora, vrsti ugovora, datumu zaključenja ugovora, predmetu ugovora, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje te godini početka i isteka ugovora.

Upravni odjel za gospodarstvo sastavilo je Izvješće o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima za 2023. i 2024. te ga dostavilo ostalim upravnim odjelima (upravnom odjelu za financije, za lokalnu samoupravu, društvene djelatnosti, komunalni sustav i komunalno redarstvo te za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša). Navedeno Izvješće sadrži podatke o broju poslovnih prostora, provedenim natječajima za davanje u zakup, kupoprodaji poslovnog prostora, provedenim procjenama vrijednosti i klasifikaciji imovine sukladno uočenim društvenim potrebama odnosno stanju na tržištu. Gradonačelnik je u siječnju 2024. odnosno siječnju 2025. donio zaključke o usvajanju navedenih izvješća.

Strategijama upravljanja imovinom za razdoblje od 2018. do 2025. i 2024. do 2030. utvrđeno je da se javnom objavom Strategije, godišnjih planova i izvješća o njihovu izvršenju postiže informiranje javnosti u vezi s upravljanjem imovinom. Godišnja izvješća su objavljena na mrežnim stanicama Grada. Izvješća ne sadrže obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti utvrđenih u godišnjem planu upravljanja imovinom u vlasništvu Grada.

Državni ured za reviziju preporučuje u izvještajima o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada navesti obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti utvrđenih u godišnjem planu upravljanja imovinom u vlasništvu Grada.

Na koncu 2024. bilo je 80 praznih poslovnih prostora, od čega pet poslovnih prostora i 75 garaža. Tijekom obavljanja revizije (rujan 2025.) objavljen je natječaj za davanje u zakup jednog poslovnog prostora površine 95,00 m². Osim toga, Grad je u veljači 2025. objavio natječaj za prodaju 33 garaže, a u lipnju 2025. ponovljena je prodaja 13 garaža. Početna cijena garaža danih u prodaju utvrđena je na temelju procjembenih koje je izradio ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina u iznosu od 283,11 eura/m², 300,00 eura/m² i 300,67 eura/m². Nakon provedenih postupaka javnih natječaja s izabranim ponuditeljima zaključeni su ugovori o prodaji 29 garaža, a prodajna cijena iznosi od 306,29 eura/m² do 673,27 eura/m² odnosno od 2,1 % do 23,9 % više u odnosu na početnu cijenu.

Na koncu 2024. bilo je osam neuvjetnih poslovnih prostora koji se ne daju u zakup zbog nemogućnosti korištenja. Grad je u Proračunu za 2025. planirao sredstva za tekuće i investicijsko održavanje zgrada – poslovni i stambeni objekti, ali do vremena obavljanja revizije (rujan 2025.) rashodi nisu ostvareni.

Grad ne obavlja analize i ne sastavlja zapisnike koji bi mogli poslužiti za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje praznih prostora u zakup, primjerice, analize je li moguća revitalizacija zapuštenih poslovnih prostora ili barem djelomična prilagodba.

Državni ured za reviziju preporučuje provoditi detaljnije analize stanja praznih poslovnih prostora u vlasništvu Grada i poduzimati aktivnosti za davanje u zakup poslovnih prostora, a sve u svrhu njihovog stavljanja u funkciju i ostvarivanja prihoda ili ostvarivanja javnog interesa.

Grad je tijekom 2023. i 2024. davao poslovne prostore u zakup, kupio jedan poslovni prostor te prodao jednu nekretninu koja je korištena kao poslovni prostor.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 519.481,58 eura i u 2024. u iznosu od 450.460,91 euro. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio sedam ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je jedanaest ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 2.169,92 eura, a u 2024. iznosi 3.159,32 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	5	235,23	1 275,00	4	575,50	1 524,00
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	2	311,60	894,92	7	531,20	1 635,32
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	2	311,60	894,92	7	531,20	1 635,32
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Ukupno (1 + 2)	**7**	**546,83**	**2 169,92**	**11**	**1 106,70**	**3 159,32**

Od ukupno sedam ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 546,83 m², pet ugovora ili 71,4 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a dva ugovora ili 28,6 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja odnosno ugovori su zaključeni sa sadašnjim zakupnicima.

Od ukupno jedanaest ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 1 106,70 m², četiri ugovora ili 36,4 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a sedam ugovora ili 63,6 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja odnosno ugovori su zaključeni sa sadašnjim zakupnicima.

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je, između ostalog, početna mjesečna zakupnina utvrđena prema površini poslovnog prostora (do 50,00 m², od 50,00 do 200,00 m² i preko 200,00 m²), gradskim zonama (četiri zone) te djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru.

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

Tablica broj 7

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

Redni broj	Djelatnost	Površina m²	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora			
			Zone			
			I.	II.	III.	IV.
	1	2	3	4	5	6
1.	Financijsko posredovanje, odvjetnički uredi, javni bilježnici, poslovnice banke, agencije	do 50	6,58	4,88	3,72	2,73
		50 – 200	5,31	3,93	2,97	2,23
		preko 200	4,25	3,19	2,44	1,81
2.	Ugostiteljski objekti, slastičarnice	do 50	6,16	4,67	3,50	2,55
		50 – 200	4,88	3,72	2,76	2,12
		preko 200	3,93	2,97	2,23	1,59
3.	Trgovine	do 50	5,52	4,14	3,08	2,34
		50 – 200	4,46	3,29	2,44	1,91
		preko 200	3,40	2,55	2,23	1,59
4.	Arhitektonski i inženjerski objekti	do 50	3,19	2,34	1,81	1,38
		50 – 200	2,55	1,91	1,38	1,06
		preko 200	2,02	1,49	1,17	0,85
5.	Obrt i malo gospodarstvo, uslužne djelatnosti vezane za gospodarstvo	do 50	2,34	1,70	1,27	0,96
		50 – 200	1,91	1,49	1,06	0,85
		preko 200	1,49	1,06	0,85	0,64
6.	Humanitarno-socijalne usluge, udruge proistekle iz Domovinskog rata, ostale udruge, političke stranke i organizacije	do 50	1,91	1,49	1,06	0,85
		50 – 200	1,49	1,06	0,85	0,64
		preko 200	1,14	0,85	0,64	0,53
7.	Ostalo	do 50	4,25	3,19	2,34	1,81
		50 – 200	3,40	2,55	1,91	1,38
		preko 200	2,65	2,02	1,49	1,17
8.	Garaže	-	1,59			

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su u I. zoni za poslovne prostore do 50,00 m² za obavljanje poslova financijskog posredovanja, odvjetničke i javnobilježničke djelatnosti i agencije, dok su najniže početne mjesečne zakupnine u IV. zoni za prostore preko 200,00 m² za humanitarno-socijalne usluge, udruge proistekle iz Domovinskog rata, ostale udruge, političke stranke i organizacije.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora umanjuje se za 15,0 % za poslovne prostore u vežama uličnih zgrada, dvorištima zgrada i katnim etažama, za 25,0 % za poslovne prostore koji se nalaze u podrumskim prostorijama uličnih zgrada i za skladišne prostore te za 30,0 % kada se nalaze u podrumima dvorišnih zgrada. Osim toga, utvrđeno je da gradonačelnik može početnu cijenu zakupnine smanjiti za 30,0 % u slučajevima ponavljanja natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora zbog izostanka ponuda.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno sedam natječaja za zakup poslovnih prostora te je na temelju provedenih natječaja zaključeno devet 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.	20. ožujka 2023.	3	101,83	544,35	3	101,83	544,35	571,00	5,61	104,9
2.	2. svibnja 2023.	1	89,20	335,97	1	89,20	335,97	368,00	4,13	109,5
3.	19. lipnja 2023.	1	44,20	331,81	1	44,20	331,81	336,00	7,60	101,3
4.	24. studenoga 2023.	1	151,37	803,77	1	151,37	803,77	805,00	5,32	100,2
5.	22. siječnja 2024.	1	244,38	278,59	1	244,38	278,59	279,00	1,14	100,2
6.	27. veljače 2024.	1	52,80	207,50	1	52,80	207,50	230,00	4,36	110,8
7.	1. listopada 2024.	1	127,00	206,28	1	127,00	206,28	210,00	1,65	101,8
	Ukupno	**9**	**810,78**	**2.708,27**	**9**	**810,78**	**2.708,27**	**2.799,00**	**3,45**	**103,4**

Tijekom 2023. i 2024. Grad je putem javnih natječaja ponudio ukupno devet poslovnih prostora ukupne površine 810,78 m² uz početne mjesečne zakupnine u iznosu od 2.708,27 eura, što je prosječno 3,45 eura po m². Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore je 3,4 % veća u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Natječaji za zakup poslovnih prostora su objavljeni na mrežnim stranicama Grada i u dnevnom tisku. Svi ponuđeni poslovni prostori dani su u zakup te su s izabranim zakupnicima zaključeni ugovori o zakupu uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.799,00 eura.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine u iznosu od 7,60 eura po m² postignuta je po provedenom natječaju u lipnju 2023. za poslovni prostor koji je namijenjen obavljanju ugostiteljske djelatnosti, za koji je početna visina mjesečne zakupnine utvrđena u visini od 7,51 euro po m² poslovnog prostora.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, odluke o raspisivanju natječaja donio je gradonačelnik. Odlukama su utvrđeni poslovni prostori (adresa poslovnoga prostora) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup, instrumenti osiguranja naplate potraživanja te prijedlog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Prije donošenja odluke o raspisivanju natječaja za zakup poslovnih prostora nadležni upravni odjel donio je prijedloge odluka o raspisivanju natječaja za zakup poslovnih prostora, u kojima su navedeni podaci o poslovnim prostorima (adresa, površina), a visina početne zakupnine utvrđena je prema odredbi Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora.

U skladu s Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora te odlukama gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaji (tekst natječaja) objavljeni su na mrežnim stranicama Grada i u dnevnom tisku. U objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup (adresa, površina i početna zakupnina) utvrđenih odlukama gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedena je namjena prostora, rok na koji se prostor daje u zakup, dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz ponude, iznos jamčevine, dokaz o uplati jamčevine, uvjeti za povrat jamčevine, mjesto i rok podnošenja ponuda, mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, instrumenti osiguranja naplate potraživanja te da se izbor najpovoljnijeg sudionika temelji na ponuđenoj visini zakupnine. Sudionik natječaja mora priložiti sljedeću dokumentaciju: presliku osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba, ako je natjecatelj pravna osoba, original ili presliku rješenja o upisu u sudski registar sa svim prilozima, rješenje o osnivanju obrta (obrtnica), original ili presliku rješenja o registraciji udruženja građana ako je natjecatelj organizacija građana, original ili presliku rješenja o registraciji političke stranke, ako je natjecatelj politička stranka, ponudu s naznakom poslovnog prostora za koji se natječe, namjenu te ponuđeni iznos zakupnine, potvrdu Upravnog odjela za financije i računovodstvo Grada da nema dospjelih i nepodmirenih obveza prema Gradu, potvrdu Porezne uprave da nema dospjelih i nepodmirenih obveza prema državnom proračunu te dokaz o uplati jamčevine.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da postupak natječaja (otvaranje prispjelih ponuda i pisanje zapisnika te izradu prijedloga odluke o izboru najpovoljnijih ponuditelja) provodi Povjerenstvo za otvaranje ponuda. 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 povjerenstva za otvaranje ponuda. Upravni odjel za gospodarstvo izvršio je i dostavio analizu ponuda nakon čega je Povjerenstvo sastavilo prijedlog najpovoljnijeg ponuditelja. U zapisnicima o otvaranju javnih ponuda navedeni su prisutni ponuditelji pri otvaranju ponuda, utvrđeni su poslovni prostori za koje nisu pristigle ponude te broj pravodobnih ponuda. Za poslovne prostore za koje su pristigle ponude navedena je ponuđena visina mjesečne zakupnine te pristigla dokumentacija tražena natječajem.

Osim toga, Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da prvenstveno pravo na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Nakon što Povjerenstvo za otvaranje ponuda provede postupak otvaranja ponuda, nadležni upravni odjel provodi analizu pristiglih ponuda te ju dostavlja Povjerenstvu za provedbu postupaka u svezi imovinskopravnih raspolaganja. Odluku o odabiru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donosi gradonačelnik. Odlukama su utvrđeni najpovoljniji ponuditelji s iznosom mjesečne zakupnine te da se odluka dostavlja svim ponuditeljima koji su sudjelovali u natječaju i koji imaju pravo uvida u zapisnike s javnog otvaranja ponuda te pravo na žalbu protiv prvostupanjske odluke. Žalba se podnosi u roku od osam dana, od dana primitka, Povjerenstvu Gradskog vijeća za odlučivanje o žalbama protiv prvostupanjskih odluka. Temeljem konačne odluke gradonačelnika zaključuje se ugovor o zakupu poslovnog prostora između Grada i najpovoljnijeg sudionika natječaja.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. te odluka gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, s izabranim ponuditeljima su u 2023. i 2024. zaključeni ugovori o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama. Prema odlukama gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, ukupno su na temelju provedenih sedam javnih natječaja u 2023. i 2024. odabrani ponuditelji za zakup devet poslovnih prostora te su zaključeni ugovori o zakupu.

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

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

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

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

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

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

Grad je u lipnju 1999. donio Odluku o utvrđivanju poslovnog i drugog prostora u vlasništvu Grada od interesa za lokalnu samoupravu. Navedenom Odlukom utvrđeni su poslovni prostor od interesa i značaja za lokalnu samoupravu te troškovi naknade i drugi troškovi u vezi s korištenjem. Poslovni prostori daju se na korištenje putem javnog natječaja, a kriteriji za dodjelu na korištenje su interes Grada za djelatnošću humanitarnog, socijalnog i drugog značaja, broj članova koje udruga ili organizacija okuplja, visina materijalnih sredstava kao način financiranja ili sufinanciranja. S korisnicima poslovnih prostora se zaključuju ugovori na rok do pet godina, a korisnici plaćaju samo stvarne troškove korištenja objekata (grijanje, struja, telefon, voda, čišćenje prostorija, komunalna naknada i slično).

Tijekom 2023. i 2024. na temelju javnih natječaja s udrugama su zaključena tri ugovora o korištenju poslovnih prostora. Ugovorima je utvrđeno da su prostori dani na korištenje bez naknade na vrijeme od pet godina, a korisnici su dužni plaćati stvarne troškove korištenja (dimnjačarske usluge, komunalnu naknadu, utrošak struje, grijanja, vode, usluge čišćenja i slično). Osim toga, ugovorima je utvrđeno da korisnik prostora nema pravo bez odobrenja Grada izvoditi prepravke, odnosno preinake prostora dodijeljenog na korištenje, da ne može prostor ili njegov dio dati na korištenje drugome te da snosi troškove tekućeg održavanja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

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

Grad je Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora utvrdio da će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu (nema duga za zakupninu) najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi zaključivanje novog ugovora o zakupu, na određeno vrijeme od pet godina. Osim toga, Odlukom je utvrđeno da se ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje bez javnog natječaja, kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i Grad, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno sa sadašnjim zakupnicima zaključio ukupno devet ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 842,80 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.530,24 eura. U skladu s odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Grad je sadašnjim zakupnicima 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen uputio pisane ponude za mogućnost nastavka zakupa poslovnih prostora na daljnji rok od pet godina, bez provođenja javnog natječaja za zakup poslovnog prostora. Nakon što je Upravni odjel za gospodarstvo proveo provjeru izvršavanja ugovornih obveza sadašnjih zakupnika poslovnih prostora i dao pozitivno miljenje, gradonačelnik je donio zaključke o davanju ponuda sadašnjim zakupnicima. Prethodni ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su nakon provedenih javnih natječaja u prethodnim godinama.

– **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.

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 sa sadašnjim zakupnicima tijekom 2023. zaključio dva ugovora, a tijekom 2024. sedam ugovora u skladu s odredbama 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 dana primopredaje), indeksaciju iznosa mjesečne zakupnine, rok na koji se ugovor zaključuje (pet godina sa sadašnjim zakupnicima), djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor i režijskih troškova koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji, odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, obvezu da zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca izvoditi radove, rekonstrukcije i/ili adaptaciju poslovnog prostora, a u slučaju da je za početak obavljanja ugovorene djelatnosti u skladu s ugovorom potrebna priprema i/ili uređenje poslovnog prostora, zakupnik je dužan ishoditi prethodno pisano odobrenje zakupodavca za izvođenje planiranih radova i/ili ugradnju opreme, vrijednost zakupnine bit će indeksirana prema godišnjem usklađenju od strane HICP, a prva indeksacija nastupit će 1. siječnja sljedeće kalendarske godine, a sljedeće će nastupiti svakog 1. siječnja nastavnih godina sve do prestanka zakupa, kao osiguranje pokrića svih financijskih obveza zakupnik je dužan predati dvije po javnom bilježniku ovjerene i potpisane obične zadužnice svaka na iznos od po 10.000,00 eura i uplatiti dvomjesečni iznos mjesečne zakupnine, u slučaju da za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca odnosno poprave oštećenja koja nije prouzročio, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome obavijestiti zakupodavca koje obvezuje izvršiti popravke u primjerenom roku, koji ne može biti kraći od 30 radnih dana, a ukoliko zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši potrebne popravke, zakupnik ima pravo sam izvršiti popravke na teret zakupodavca te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

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 načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Grad može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik postane insolventan ili mu je bankovni račun s kojeg obavlja plaćanja blokiran kroz razdoblje dulje od 15 uzastopnih dana, pred nadležnim sudom bude pokrenut postupak likvidacije, pred nadležnim tijelom bude predan prijedlog za pokretanje postupak predstečajne nagodbe nad zakupnikom sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, pred nadležnim sudom bude predan prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad zakupnikom sukladno Stečajnom zakonu, nadležni sud odbije otvaranje stečajnog postupka nad zakupnikom zbog nedostatka imovine koja bi pokrila troškove stečajnog postupka, financijska situacija zakupnika se toliko pogorša da je očigledno da ne može ispuniti svoje obveze iz ovog ugovora – blokiran račun duže od 30 dana, zakupnik ne preda sredstvo osiguranja pokrića svih financijskih obveza (zakupnine, troškova individualne potrošnje, naknade štete, ugovornih kazni te svih drugih naknada sukladno ugovoru), zakupnik nepropisno koristi poslovni prostor (nepropisnim korištenjem poslovnog prostora smatrat će se korištenje poslovnog prostora suprotno onome kako je ugovoreno), zakupnik ili s njim povezane osobe nakon pisane opomene zakupodavca nastave s teškim kršenjem odredbi ugovora s tim da će se smatrati teškim kršenjem i lake povrede ugovora kada se dogode opetovano, zakupnik izda u podzakup poslovni prostor ili na drugi način potpuno ili djelomično preda poslovni prostor trećima ili ustupi ovaj ugovor ili prenese prava i obveze iz ugovora na treće osobe, zakupniku nisu odobrene ili su mu opozvane dozvole ili suglasnosti koje su mu potrebne sukladno mjerodavnim propisima ili nalogu nadležnog tijela za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru. U slučaju da zakupnik kršenjem svojih obveza iz ugovora prouzroči raskid od strane zakupodavca, prestane poslovati u poslovnom prostoru ili na drugi način napusti poslovni prostor prije isteka ugovora, zakupnik se obvezuje isplatiti zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od mjesečne zakupnine, sve u roku od osam dana od zahtjeva zakupodavca, do vremena primopredaje poslovnog prostora zakupodavcu.

Ugovorima o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je da u slučaju da se zakupnik ne pridržava odredaba ugovora, Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada i/ili ne ispune svoje obveze propisane važećim propisima, zakupodavac je ovlašten raskinuti ugovor s raskidnim rokom od 30 dana.

Prema podacima Grada, sa zakupnicima su u 2023. i 2024. raskinuta ukupno četiri ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 623,27 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.436,28 eura. Ugovori su raskinuti na zahtjev zakupnika.

– 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 načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada je utvrđeno da pri primopredaji poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora.

Grad je, sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora sastavljao zapisnike o primopredaji kojima su, osim poslovnog prostora koji je predmet primopredaje i zakupnika, navedeni brojevi brojila električne energije, plina i vode, stanje brojila električne energije, plina i vode te opis stanja prostora, a uz zapisnike su priložene i fotografije o stanju prostora.

– Održavanje poslovnih prostora

U 2023. nije bilo rashoda za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora, a u 2024. ostvareni su u iznosu od 957,00 eura. Navedeni rashodi odnose se na sanaciju oštećenog krova poslovne zgrade.

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

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

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

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

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

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrđene su obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora. Prema Odluci, zakupnik je dužan primiti, a zakupodavac mu predati poslovni prostor u stanju u kojem je bio u trenutku raspisivanja natječaja i održavati ga. Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor najmanje u stanju u kojem ga je primio. Upravni odjel za gospodarstvo utvrdit će stanje poslovnog prostora prije zasnivanja, kao i nakon prestanka zakupa te se o stanju poslovnog prostora sastavlja zapisnik. U troškovima rekonstrukcije i adaptacije poslovnog prostora može sudjelovati i zakupnik. Zakupniku se učešće u troškovima rekonstrukcije i adaptacije može priznati na način da se oslobodi obveza plaćanja zakupnine, i to najviše 50,0 % mjesečnog iznosa zakupnine. Postupak za rekonstrukciju i adaptaciju poslovnog prostora provodi se sukladno Zakonu o javnoj nabavi. Odluku o potrebi i načinu sudjelovanja u troškovima, vrstu i količinu potrebnih radova donosi gradonačelnik, temeljem obrazloženog prijedloga, nadležnih odjela. Nadzor nad izvršenim radovima i njihovom kvalitetom, kao i izvršenje Odluke gradonačelnika, obavlja Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša u suradnji s Upravnim odjelom za gospodarstvo. Po završetku radova sastavit će se zapisnik o stanju poslovnog prostora, s tim da se zakupnik obvezuje da ga u takvom stanju održava i preda po isteku ili prestanku zakupa.

Ugovorima o zakupu utvrđeno je da je zakupnik obvezan plaćati troškove održavanja (čišćenje i slični troškovi). Osim toga, utvrđeno je da troškovi individualne potrošnje predstavljaju troškove svih komunalnih (voda, struja, plin, čišćenje i slično), telekomunikacijskih (telefon, faks i internet) te svih drugih usluga i naknada (naknada za uređenje voda, spomenička renta, komunalna naknada i drugo) koje se direktno odnose na poslovni prostor, a koje zakupnik plaća do datuma prestanka zakupa. Troškove individualne potrošnje zakupnik je dužan podmiriti pružatelju usluga prema mjesečnim računima unutar rokova koje je odredio pružatelj usluga. Zakupodavac se obvezuje održavati poslovni prostor u stanju predviđenom ugovorom.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca odnosno poprave oštećenja koja nije prouzročio, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome obavijestiti zakupodavca koji se obvezuje izvršiti popravke u primjerenom roku koji ne može biti kraći od 30 radnih dana. Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši potrebne popravke, zakupnik ima pravo sam izvršiti popravke na teret zakupodavca. Ako je zbog popravaka zakupodavca zakupniku u većoj mjeri onemogućeno koristiti poslovni prostor, zakupnik je za to vrijeme dužan plaćati samo 1,0 % zakupnine. Osim toga, zakupnik je obvezan naknaditi sva ulaganja zakupodavcu, ako je zakupnik odgovoran za nastala oštećenja, koja padaju na teret zakupodavca.

Tijekom 2023. nije bilo radova na održavanju poslovnih prostora na teret Grada niti su zakupnici poslovnih prostora obavljali popravke u poslovnim prostorima koji spadaju na teret Grada kao zakupodavca.

Tijekom 2024. zakupnici poslovnih prostora nisu obavljali popravke u poslovnim prostorima koji spadaju na teret Grada kao zakupodavca.

Prodaja poslovnih prostora

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora u 2023. nisu ostvareni, a u 2024. ostvareni su u iznosu od 371.716,07 eura. Ostvareni prihodi odnose se na prodaju nekretnine (kuća i pripadajuće dvorište) koja je korištena kao poslovni prostor.

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

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 načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima. Navedenom Odlukom utvrđeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu prodati sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće.

U skladu s odredbama Statuta, gradonačelnik je, na prijedlog nadležnog upravnog odjela, u rujnu 2024. donio zaključak o opravdanosti prodaje nekretnine koja u naravi predstavlja kuću (površine 275,63 m²) s pripadajućem zemljištem (površine 500,00 m²), a koja je korištena kao poslovni prostor. U obrazloženju za prodaju navedeno je da nekretnina godinama nije korištena, da je u zapuštenom stanju te da bi bila potrebna velika ulaganja kako bi se privela svrsi, a ulaganja se ne bi mogla vratiti kroz daljnje raspolaganje u onu svrhu koja joj je namijenjena. Grad je javni natječaj o prodaji nekretnine objavio na svojim mrežnim stranicama i u dnevnom tisku, a početna cijena utvrđena je na temelju procjembenog elaborata koji je izradio ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina u iznosu od 273.000,00 eura. Nakon provedenog javnog natječaja s izbranim najpovoljnijim kupcem je u studenome 2024. zaključen ugovor koji je potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 371.111,90 eura te je ugovoreno i plaćanje troška procjene nekretnina i objave javnog natječaja u iznosu od 604,17 eura, a plaćanje ugovorene cijene u roku od 30 dana od zaključenja ugovora. Kupac je kupoprodajnu cijenu platio u ugovorenom roku.

Stjecanje poslovnih prostora

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora po osnovi kupnje poslovnog prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 60.000,00 eura, a u 2024. nisu ostvareni.

Gradonačelnik je u rujnu 2023. donio zaključak o davanju suglasnosti za otkup poslovnog prostora koji je dio stambeno-poslovne zgrade u Ulici Svetog Florijana površine 104,52 m² po cijeni 60.000,00 eura.

Osim toga, Zaključkom o davanju suglasnosti za otkup poslovnog prostora utvrđeno je da kupnjom Grad postaje vlasnikom cijele nekretnine, a razlog kupnje je rušenje cijele nekretnine zbog dotrajalosti i nemogućnosti obnove te da je procjenu vrijednosti poslovnog prostora obavio ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina, a vrijednost poslovnog prostora utvrđena je u vrijednosti od 84.900,00 eura. Kupoprodajni ugovor zaključen je u rujnu 2023. u vrijednosti od 60.000,00 eura, a plaćanje je obavljeno u ugovorenom roku.

Grad je, za izvođenje radova rušenja zgrade, u srpnju 2024. proveo postupak jednostavne nabave te je s izabranim izvoditeljem radova zaključio ugovor u vrijednosti od 42.432,50 eura. Radovi rušenja nekretnine provedeni su rujnu 2024., a za izvedene radove ispostavljena je okončana situacija u iznosu od 41.352,50 eura.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Gradonačelnik je u prosincu 2015. donio Procedure o utvrđivanju i naplati proračunskih prihoda, kojima je uređen način i postupak utvrđivanja i naplate proračunskih prihoda, kao i njihovo praćenje do naplate svih sredstava osiguranja naplate dugovanja, a za koje upravna tijela Grada vrše razrez, naplatu, odnosno vode analitičke evidencije. Procedurama je utvrđeno da se proračunski prihodi utvrđuju i naplaćuju sukladno zakonskim propisima, općim i pojedinačnim aktima Grada, a za utvrđivanje i naplatu gradskih prihoda koriste se softverski programi. Osim toga, utvrđeno je da obveza nastanka plaćanja zakupnine za korištenje poslovnog prostora nastaje zaključivanjem ugovora o zakupu poslovnog prostora. Prethodne radnje koje je potrebno ispuniti da bi se mogao zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora propisane su Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te gradskom Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora. Neplaćanjem dva mjesečna obroka zakupa, obveznik se opomenom poziva na izmirenje obveza u roku od 15 dana.

Prisilna naplata duga nastalog s osnove zakupa poslovnog prostora provodi se minimalno nakon tri neplaćena mjesečna zaduženja ili protekom roka određenog opomenom, a u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Uz pokretanje postupka prisilne naplate, Upravnom odjelu za gospodarstvo dostavlja se prijedlog za raskid ugovora. Prisilnu naplatu duga nastalog s osnove zakupa poslovnog prostora provodi viši stručni referent za naplatu prihoda putem ugovorom određenih instrumenata osiguranja ili prijedlog za pokretanje postupka prisilne naplate dostavlja Upravnom odjelu za lokalnu samoupravu. Ako prijeti zastara, pristupit će se odmah (bez prethodne opomene) procesnim radnjama ovršnog postupka. Ovrha se provodi na svim raspoloživim pokretninama i nekretninama ovršenika. Ako je u provedenom postupku ovrhe utvrđeno da ovršenik nema stalnih novčanih primanja ili sredstava na računu, kod općinskog suda u kojem se nalazi nekretnina provest će se osiguranje tražbine na nekretnini koja se nalazi u vlasništvu ovršenika.

Procedurama o utvrđivanju i naplati proračunskih prihoda utvrđeno je da se naplata i određivanje zakupnine i režijskih troškova utvrđuje Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Dokumentacija potrebna za naplatu i određivanje mjesečnih iznosa režijskih troškova priprema se u Upravnom odjelu za gospodarstvo. Naplata i određivanje mjesečnih iznosa režijskih troškova naplaćuje se temeljem utroška nastalih režijskih troškova, a koji se očitavaju za svaki poslovni prostor temeljem uredno postavljenih kontrolnih brojila. U slučajevima gdje za pojedinačno određen poslovni prostor nema ugrađenog kontrolnog brojila, naplata i određivanje utrošenih režijskih troškova određuje se proporcionalno korisnoj površini poslovnog prostora koji zakupnik koristi. Razrez utrošenih režijskih troškova obavlja službenik Upravnog odjela za financije i računovodstvo temeljem ugovora i računa dobavljača za ostale rashode. Ako zakupnik ne plati tri uzastopna mjeseca određene režijske troškove, ako ugovorom nije drukčije riješeno, službenik Upravnog odjela za financije i računovodstvo poduzima određene procesne radnje sa svrhom naplate duga, uz predočenje dužniku pisane opomene s ostavljenim rokom plaćanja od osam dana. Ako dužnik po isteku ostavljenog roka za podmirenje duga isti ne podmiri, šalje se na naplatu ugovorom predviđeno sredstvo osiguranja plaćanja za cjelokupno utvrđeni dužni iznos s obračunanim zakonskim zateznim kamatama ili Upravnom odjelu za lokalnu samoupravu dostavlja prijedlog za pokretanje postupka prisilne naplate. Skupni obračun zakonskih zateznih kamata vrši se po svakom pojedinom prihodu (naknadi), najmanje jednom godišnje kroz programske aplikacije. Visina kamatne stope za obračun zakonskih zateznih kamata utvrđuje se sukladno Zakonu o obveznim odnosima i eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke. Pojedinačni obračun zakonskih zateznih kamata uvijek se vrši u slučaju zahtjeva stranke za izdavanjem potvrde o dugovanju, radi izdavanja suglasnosti za korištenje javnih površina, ostvarivanja drugih prava u Gradu i kod pokretanja ovrha.

Grad je, u 2023. i 2024., pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnih prostora, ugovarao propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja. U poslovnim knjigama na koncu 2023. stanje obveza za novčane depozite za zakup poslovnih prostora iskazano je u iznosu od 290.896,23 eura, a na koncu 2024. u iznosu od 375.076,26 eura. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

Prema odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023., analitičke knjigovodstvene evidencije organizirane su kao analitička knjigovodstva. Analitičke evidencije ne moraju se voditi ako obveznik izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige osigurava potrebne podatke.

Kao obvezna analitička knjigovodstvena evidencija propisana je, između ostalog, i evidencija potraživanja i obveza (po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i dr.).

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije i računovodstvo. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 358.754,73 eura i u cijelosti su dospjela. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 368.696,65 eura, od čega su dospjela do jedne godine 11.102,44 eura, a preko tri godine 357.594,21 euro. Grad je u prethodnim godinama, radi naplate potraživanja od zakupa poslovnih prostora, za trgovačka društva nad kojima su pokrenuti stečajni postupci prijavio tražbine u stečajnu masu, a za naplatu potraživanja od fizičkih osoba pokretao je ovršne postupke.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je, u skladu s Procedurama o utvrđivanju i naplati proračunskih prihoda, poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i naplatom instrumenata osiguranja plaćanja (zadužnica), a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja.

Za kašnjenja u naplati prihoda Grad je tijekom 2023. i 2024. mjesečno poslao opomene zakupnicima poslovnih prostora. Nakon slanja opomena zakupnici su podmirili obaveze prema Gradu.

Grad je za naplatu potraživanja od zakupa poslovnog prostora od jednog zakupnika aktivirao dvije zadužnice, i to u iznosu od 1.842,97 eura i u iznosu od 4.487,34 eura. Zadužnica u iznosu od 1.842,97 eura naplaćena je tijekom 2023., a zadužnica u iznosu od 4.487,34 eura nije naplaćena. Prema očitovanju Grada, za navedenog zakupnika je od srpnja 2024. otvoren stečajni postupak te je zatražena nova zadužnica.

Radi naplate potraživanja od zakupa poslovnih prostora, Grad je u prethodnim godinama, za trgovačka društva nad kojima su pokrenuti stečajni postupci prijavio tražbine u stečajnu masu te su po rješenjima nadležnog suda provedene zabilježbe na nekretninama i računima zakupnika fizičkih osoba.

Prema odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godine dana i pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, a iznad tri godine vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %.

Bez obzira na provođenje ispravka vrijednosti potraživanja, proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati sve potrebne mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz nadležnosti i uplatu u proračun, odnosno financijski plan prema važećim propisima. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa i iznajmljivanja imovine iskazan je u poslovnim knjigama u iznosu od 362.608,40 eura i u cijelosti se odnosi na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 649.351,98 eura, a naplaćena su u iznosu od 640.594,28 eura ili 98,6 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 563.076,14 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u iznosu od 568.548,58 eura.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se u Upravnom odjelu za gospodarstvo, gdje se, između ostalog, obavljaju poslovi upravljanja imovinom Grada i rješavanja vlasništva i drugih stvarno-pravnih odnosa na gradskim nekretninama, vodi registar nekretnina, utvrđuju prijedlozi akata i ugovora koji se odnose na stjecanje nekretnina te poslovi u vezi s gospodarenjem stambenim, garažnim i poslovnim prostorima u vlasništvu Grada.

U Upravnom odjelu za gospodarstvo sistematizirano je osam radnih mjesta: pročelnik Upravnog odjela, viši savjetnik za gospodarstvo i imovinskopravne poslove, viši savjetnik za katastar i gruntovnicu, dva savjetnika za gospodarstvo i imovinskopravne poslove, viši stručni suradnik za gospodarstvo i imovinskopravne poslove, viši stručni referent 1 za gospodarstvo i referent 2 za gospodarstvo te su sva radna mjesta popunjena.

Unutar Upravnog odjela za financije i računovodstvo obavljaju se poslovi koji se odnose na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda. U Upravnom odjelu za financije i računovodstvo sistematizirano je 14 radnih mjesta: pročelnik Upravnog odjela, savjetnik za financije, savjetnik za ekonomsko-financijske poslove, viši savjetnik za financijsko knjigovodstvo – glavni knjigovođa, viši savjetnik za javnu nabavu, viši stručni suradnik za računovodstvo, viši stručni suradnik za javnu nabavu, viši stručni referent 1 – za poslove riznice, viši stručni referent 2 – za naplatu prihoda, četiri referenta – knjigovođa analitičar te referent – za obračun plaća.

Unutarnjim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi odluke o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup/korištenje poslovnih prostora, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora sa sadašnjim zakupnicima, zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja te u skladu s odredbama Statuta Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom, ako je planirano u Proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom najviše do 132.722,81 euro može odlučivati gradonačelnik, a za vrijednosti veće od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

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

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

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

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

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

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasno naplaćivao prihode od zakupa i prodaje poslovnih prostora, davao poslovne prostore u zakup fizičkim i pravnim osobama, a s obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada.

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

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju. Tijekom 2023. u Uredu za unutarnju reviziju nije bilo zaposlene osobe te nisu planirane ni obavljene revizije. U 2024. zaposlena je osoba te je planom za 2024. planirano obavljanje tri revizije. Godišnjim planom unutarnje revizije za 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SLAVONSKOM BRODU

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani su u registar imovine Grada, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, imenovana je odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, davanje poslovnih prostora u zakup, prodaja i stjecanje poslovnih prostora obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, ustrojene su analitičke knjigovodstvene, evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Međutim, utvrđeno je da nije procijenjena vrijednost neevidentiranih poslovnih prostora i druge imovine te poslovne knjige nisu ažurirane njezinim evidentiranjem, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine, pojedini interni akti nisu usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., u izvještajima o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada nisu navedena obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti te nisu provedene analize stanja praznih poslovnih prostora u svrhu njihovog stavljanja u funkciju.

Slijedom navedenog, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Slavonskom Brodu **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. Procjenjivati vrijednost neevidentiranih poslovnih prostora i druge imovine te ažurirati poslovne knjige njezinim evidentiranjem, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Uskladiti Odluku o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i drugim propisima koji uređuju prodaju poslovnih prostora.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. U izvještajima o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada navesti obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti utvrđenih u godišnjem planu upravljanja imovinom u vlasništvu Grada.

3.2. Provoditi detaljnije analize stanja praznih poslovnih prostora u vlasništvu Grada i poduzimati aktivnosti za davanje u zakup poslovnih prostora, a sve u svrhu njihovog stavljanja u funkciju i ostvarivanja prihoda ili ostvarivanja javnog interesa.

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

OČITOVANJE GRADA SLAVONSKOG BRODA

Grad Slavonski Brod očitovao se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Slavonskom Brodu za 2023. i 2024. te navodi da prihvaća dane naloge i preporuke. U obrazloženju navodi da je dovršio postupak unosa podataka o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine i da će po potrebi pravovremeno ažurirati podatke te da je u prosincu 2025. donio izmjenu i dopunu Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je uređena prodaja poslovnih prostora. Osim toga, u Očitovanju navodi da će izvješća o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada sadržavati obrazloženja odstupanja od planiranih aktivnosti i da će provesti detaljnu analizu stanja praznih poslovnih prostora. Isto tako, navodi da, ako ima zainteresiranih zakupnika za poslovne prostore, Grad poslovne prostore stavlja u funkciju i objavljuje javni natječaj.