REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

KLASA: 041-01/25-10/23
URBROJ: 613-19-26-9
Split, 2. ožujka 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Splitu

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 SPLITU	13
NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	29
ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	32
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SPLITU	34
OČITOVANJE GRADA SPLITA	37

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

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 Splitu.

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 16. lipnja 2025. do 2. ožujka 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 Split (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 su evidentirani u poslovnim knjigama i utvrđena im je vrijednost. ○ Poslovni prostori su upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada. ○ Poslovni prostori koji su dobiveni na upravljanje i raspolaganje (tuđa imovina) evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama. ○ Obavljen je godišnji popis imovine i obveza te su popisom obuhvaćeni i poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom. ○ Propisani podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su i uneseni u Središnji registar državne imovine.
2.	Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	○ Doneseni su strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. ○ Strateškim i/ili planskim dokumentima je utvrđeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem 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). ○ Donesenim aktom/aktima detaljno je utvrđen način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
3.	Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima	o Ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem 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 Uspostavljeno je izvještavanje 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 uvjeti za sudjelovanje u natječaju i dokumentacija za dostavu 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 o otvaranju 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 korisnicima za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro 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 održavanje poslovnoga prostora koje pada na teret zakupodavca obavljeno je 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 uvjeti koje kupac mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju i dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. o U natječajima su utvrđene početne prodajne cijene u skladu s propisima i donesenim odlukama. o Imenovana su povjerenstva za prodaju te su sastavljeni zapisnici o otvaranju 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. o Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen. o Poslovni prostori prodavani su sadašnjim zakupnicima koji ispunjavaju propisane uvjete i obveze. o Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni su ugovori o prodaji u skladu s propisima.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji
	1	2
		○ Cijene po kojima 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.	Nefinancijska dugotrajna imovina	323.929.992,48	38,9	337.265.155,16	39,8	104,1
2.	Građevinski objekti	331.405.273,04	39,9	339.416.590,51	40,1	102,4
2.1.	Stambeni objekti	19.805.798,90	2,4	20.765.137,89	2,4	104,8
2.2.	Poslovni objekti	202.481.154,22	24,4	220.624.774,48	26,1	108,9
2.3.	Prometni objekti	65.198.795,34	7,8	59.863.454,81	7,1	91,8
2.4.	Ostali građevinski objekti	43.919.524,58	5,3	38.163.223,33	4,5	86,9
3.	Druga imovina	176.149.081,37	21,2	169.830.333,31	20,1	96,4
	Ukupno	**831.484.346,89**	**100,0**	**846.512.078,98**	**100,0**	**101,8**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 331.405.273,04 eura ili 39,9 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 339.416.590,51 euro ili 40,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u upotrebu), postrojenja i opremu i drugu imovinu. Prema obrazloženju Grada, Grad nije dobio tuđu imovinu odnosno nekretnine (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) na korištenje te u poslovnim knjigama odnosno izvanbilančnim zapisima nema evidentiranu navedenu imovinu.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 202.481.154,22 eura, što čini 61,1 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 220.624.774,48 eura, što čini 65,0 % 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, koje su ustrojene prema vrstama imovine odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnoga prostora), datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
1.	Broj poslovnih prostora	608	608
2.	Površina poslovnih prostora u m^2	62 673,62	62 673,62
3.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	21.282.775,96	20.895.964,31

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije prodavao ni kupovao poslovne prostore.

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

Iskazana vrijednost poslovnih prostora Grada u poslovnim knjigama odnosi se na troškove nabave ili izgradnje. Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti (1,25 %).

Odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18), Uredbe o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnika o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24) propisana je obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine. Prema navedenim propisima, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka i dužne su uspostaviti organizacijsku strukturu kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom te imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka i dostaviti podatke o tome u Središnji registar. Podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama. Stanje utvrđeno popisom nije usklađeno sa stanjem evidentiranim u poslovnim knjigama.

Podaci o poslovnim prostorima iskazani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i popisu imovine i obveza nisu usklađeni.

Prema podacima iz obavljenog popisa imovine i obveza Grad je koncem 2023. raspolagao i upravljao sa 617 poslovnih prostora, a koncem 2024. sa 609 poslovnih prostora zbog brisanja iz evidencije osam poslovnih prostora koji su vraćeni prijašnjim vlasnicima. Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije Grad je koncem 2023. i 2024. raspolagao i upravljao sa 608 poslovnih prostora.

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

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

Odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18), Uredbe o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnika o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24) propisana je obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine. Prema navedenim propisima, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka i dužne su uspostaviti organizacijsku strukturu kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom te imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka i dostaviti podatke o tome u Središnji registar. 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, 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.

Prema odredbama članka 13. Uredbe o Središnjem registru državne imovine, obveznici dostave i unosa podataka dužni su imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar.

Grad od srpnja 2024. vodi registar imovine, i to stanova, skloništa i poslovnih prostora u svom vlasništvu i na kojima ima pravo upravljanja sukladno posebnim propisima. Registar je dostupan kao elektronički zapis na službenim stranicama Grada i redovito se ažurira, a prikazuje osnovne informacije o nekretninama te podatke o trenutnom i planiranom načinu korištenja. Registar ostale imovine Grada nije ažuriran. Grad nije imenovao odgovornu osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka te podaci o nekretninama nisu dostavljani 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.

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

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđeno je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) i Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine 96/19). Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom su Strategija upravljanja državnom imovinom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske i godišnji plan upravljanja državnom imovinom koji se donosi na temelju Strategije. Prema odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se i imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom, uključujući i poslovne prostore, uređuje se donošenjem strategije, kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, i godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom, koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, te drugih akata.

Grad je, na temelju Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, u veljači 2023. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2022. – 2025., kojim je, između ostalog, planirana izrada Strategije za upravljanje i raspolaganje nekretninama Grada u cilju odgovornog, participativnog i transparentnog upravljanja raspoloživim resursima. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) Grad nije izradio navedenu strategiju te nisu doneseni godišnji planovi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima kojima bi se utvrdili planirani godišnji ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu Grada.

Također, preporučuje donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

Donošenjem akta (plana) strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima omogućilo bi se utvrđivanje i praćenje ostvarenja planiranih ciljeva, što bi pridonijelo učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

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, 94/17 – ispravak i 52/25). Prema odredbama članka 391. navedenog Zakona, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Navedene odredbe ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 113/24), 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.

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. Poslovna zgrada je zgrada koja se pretežito koristi za obavljanje poslovne djelatnosti. 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 za smještaj vozila u garaži.

U okvirima zadanim propisima jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donose unutarnje akte kojima pobliže uređuju načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u cilju učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Tijekom 2023. i 2024. raspolaganje poslovnim prostorima bilo je utvrđeno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Splita 51/23), Odlukom o dodjeli na upotrebu nekretnina proračunskim korisnicima Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita 11/24), Odlukom o davanju na korištenje gradskih prostora korisnicima koji djeluju u području kulture (Službeni glasnik Grada Splita 89/23) te Zaključkom o utvrđivanju visine naknade za korištenje bez valjanog pravnog osnova poslovnih prostora u vlasništvu, suvlasništvu ili na upravljanju Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita 7/24).

Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 2025. Odluku o zakupu poslovnog prostora, Odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje organizaciji civilnog društva i Odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje fizičkoj i pravnoj osobi koja djeluje u području kulture. Odluke su usklađene s Izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji je stupio na snagu u studenome 2024.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je da se poslovni prostor daje u zakup javnim natječajem, a iznimno, bez javnog natječaja na temelji odredbi Zakona, prema kojima 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 sklopljen, ponuditi sklapanje 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.

Odlukom o dodjeli poslovnog prostora na korištenje organizacijama civilnog društva, uvedeni su jasniji kriteriji i bodovni sustav, čime je osigurano da organizacije civilnog društva ne dobivaju prostore isključivo temeljem postojanja, već kroz natjecanje prema programima, projektima i društvenoj koristi. Uvedene su tri grupe djelatnosti s različitim razinama naknada, pri čemu će organizacije koje djeluju u društveno najpotrebitijim sektorima plaćati najnižu naknadu. Nadalje, Grad je iz ovog sustava isključio organizacije civilnog društva koje se bave komercijalnim aktivnostima poput rekreativnog vježbanja, fitnesa i zabavnih događaja, jer njihove članarine i naknade za usluge često dosežu tržišne cijene. Za njih će se primjenjivati pravila o redovnom zakupu poslovnog prostora. Odlukom je predviđena mogućnost komercijalizacije dijela prostora za organizacije civilnog društva koje postižu značajne rezultate u aktivnostima od interesa za Grad Split (osvojene nagrade ili priznanja za doprinos društvenom razvoju). U takvim slučajevima, polovinu prostora koristili bi pod povoljnim uvjetima, dok bi za drugu polovinu plaćali zakup prema tržišnim uvjetima.

Odlukom o dodjeli poslovnog prostora na korištenje fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture utvrđeni su uvjeti istovjetni onima koji vrijede za organizacije civilnog društva, bez podjele na različite grupe djelatnosti (Odluka se odnosi isključivo na kulturne aktivnosti).

Odlukama su preciznije određena međusobna prava i obveze ugovornih strana, uvedena je elektronička prijava na natječaj, poslovni prostori su detaljno opisani i kartografski ucrtani te je utvrđena naknada za bespravno korištenje prostora i naknada za stjecanje poslovnog prostora bez osnove.

Grad do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) nije općim aktom uredio kupoprodaju poslovnoga prostora (koja je prije bila utvrđena Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz 2023.). Navedeno nije u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, kojim je propisano da će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijeti opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu navedenog Zakona.

Državni ured za reviziju nalaže općim aktom urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u skladu s odredbama o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SPLITU

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 Splitsko-dalmatinske 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 drugu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Splitsko-dalmatinske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća osam naselja s ukupno 160 577 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Obala kneza Branimira 17, Split.

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 Grada, šest upravnih odjela i dvije službe. Grad je koncem 2024. imao 398 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za stanovanje i poslovne prostore, Odsjeka za poslovne prostore.

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 otuđivanju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Splita čija pojedinačna vrijednost ne prelazi iznos od 132.722,81 euro sukladno zakonu. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, raspolaganju ostalom imovinom te raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

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

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 171.817.432,00 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 166.519.569,82 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 5.297.862,18 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 208.873.388,90 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 214.522.788,87 eura te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 5.649.399,97 eura.

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

U tablici broj 4 daju se podaci o planiranim i ostvarenim prihodima 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
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	3.500.000,00	3.208.710,25	91,7	100,0	3.900.000,00	3.329.646,96	85,4	100,0
	Ukupno prihodi	**3.500.000,00**	**3.208.710,25**	**91,7**	**100,0**	**3.900.000,00**	**3.329.646,96**	**85,4**	**100,0**
2.	Rashodi za energiju	46.000,00	19.654,78	42,7	5,2	52.144,00	24.309,76	46,6	4,0
3.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	-	-	-	-	175.000,00	189.046,19	108,0	31,0
4.	Rashodi za komunalne usluge	40.900,00	29.309,73	71,7	7,7	27.680,00	19.711,69	71,2	3,2
5.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	-	-	-	-	1.685,00	1.659,04	98,5	0,3
6.	Rashodi za sredstva zajedničke pričuve	334.000,00	330.573,63	99,0	87,1	390.830,00	374.872,26	95,9	61,5
	Ukupno rashodi	**420.900,00**	**379.538,14**	**89,5**	**100,0**	**647.339,00**	**609.598,94**	**94,2**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	3.079.100,00	2.829.172,11	-	-	3.252.661,00	2.720.048,02	-	-

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 3.208.710,25 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 376.538,14 eura, što je 2.832.172,11 eura ili 88,3 % manje u odnosu na ostvarene prihode. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 3.329.646,96 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 609.598,94 eura, što je 2.720.048,02 eura ili 81,7 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 6.538.357,21 euro odnose se u cijelosti na prihode od zakupa poslovnoga prostora.

Grad tijekom 2023. i 2024. nije prodavao poslovne prostore. 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.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 989.137,08 eura odnose se na rashode za pričuvu za poslovne prostore u iznosu od 705.445,89 eura, tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 189.046,19 eura, komunalne usluge u iznosu od 49.021,42 eura, energiju u iznosu od 43.964,54 eura te za donacije poslovnih prostora u iznosu od 1.659,04 eura.

U tablici broj 5 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora na 17. studenoga 2025., prema podacima nadležnog upravnog odjela 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 17. studenoga 2025. 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	2025.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	30	2.800,37
2.	Poslovni prostori dani u zakup	491	44.801,19
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	47	6.613,03
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	32	6.604,90
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	181	14.241,21
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	5	617,52
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	226	16.724,53
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	101	7.901,62
3.1.	Prazni poslovni prostori	93	7.452,46
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	8	449,16
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**622**	**55.503,18**

Upravni odjel za stanovanje i poslovne prostore vodi evidenciju poslovnih prostora Grada. Prema obrazloženju odgovorne osobe, informatički sustav (programsko rješenje) vođenja evidencije poslovnih prostora koja se vodi unutar nadležnog upravnog odjela ne omogućuje filtriranje podataka o poslovnim prostorima na određeni dan, nego su dostupni isključivo podaci o trenutnom stanju.

Državni ured za reviziju preporučuje poduzeti aktivnosti u cilju ustrojavanja evidencije poslovnih prostora koja će omogućiti pregled podataka na određeni dan.

Prema dostavljenim podacima, od ukupno 622 poslovna prostora, 30 poslovnih prostora ili 4,8 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 491 poslovni prostor ili 78,9 % je dano u zakup, a 101 poslovni prostor ili 16,2 % je izvan uporabe. Od ukupno 101 poslovnog prostora izvan uporabe, 93 poslovna prostora ili 14,9 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a osam poslovnih prostora ili 1,29 % je neuvjetno za davanje u zakup.

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

Grad vodi registar imovine, koji je javno objavio na svojim mrežnim stranicama te su zasebno evidentirani poslovni prostori kojima upravlja, s naznakom koji su od njih izvan uporabe kako bi potencijalni korisnici mogli doći do informacije o raspoloživim poslovnim prostorima.

Nakon primitka informacija o interesu za korištenje poslovnih prostora, potencijalni korisnici se upućuju na dostavljanje pisma namjere i obrazloženja svog interesa te se objavljuju javni natječaji za davanje u zakup odnosno na korištenje, kada se procijeni da će se time ostvariti strateški ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Zakup ili korištenje poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu ili korištenju koji sadrži podatke o zakupodavcu i zakupniku ili korisniku, poslovnom prostoru koji se daje u zakup ili na korištenje, namjeni za koju će se prostor koristiti, vremenu zakupa ili korištenja, visini i načinu plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje te pravima i obvezama zakupodavca i zakupnika ili korisnika u pogledu raspolaganja poslovnim prostorom.

Grad vodi evidenciju ugovora o zakupu unutar registra imovine, koji sadrži podatke o poslovnim prostorima, uključujući i podatke o pripadajućem broju ugovora te roku njegova trajanja.

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

Za 2023. i 2024. nisu izrađena izvješća o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima kojima gospodari Grad Split.

Državni ured za reviziju preporučuje donositi godišnja izvješća o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 3.208.710,25 eura i u 2024. u iznosu od 3.329.646,96 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 47 ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je 53 ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 12.321,24 eura, a u 2024. iznosi 46.355,59 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	0	0,00	0,00	8	1.314,04	24.168,15
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	47	3.308,15	12.321,24	45	6.056,84	22.187,44
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	44	3.084,79	11.351,29	6	797,37	2.694,10
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	3	223,36	969,95	39	5.259,47	19.493,34
	Ukupno (1 + 2)	**47**	3.308,15	12.321,24	**53**	7.370,88	46.355,59

Ugovori o zakupu poslovnoga prostora (47) ukupne površine 3 308,15 m² zaključeni su 2023. bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno 53 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 7 370,88 m², osam ugovora ili 15,1 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a 45 ugovora ili 84,9 % zaključeno je bez provođenja javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje se u zakup javnim natječajem. Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Pravo prednosti na zaključenje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz navedenog Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Navedene odredbe odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz srpnja 2023. Navedenom Odlukom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u šest zona, dvije *extra* zone (A i B) i četiri zone (I – IV) za koje je utvrđen obuhvat područja te način izračuna početne mjesečne cijene zakupnine. Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje gradonačelnik na prijedlog upravnog tijela nadležnog za gradsku imovinu, a prema Popisu skupina djelatnosti za potrebe određivanja visine zakupnine za poslovni prostor, koji čini sastavni dio ove Odluke. Utvrđeno je da će se pri utvrđivanju djelatnosti uzeti u obzir uvjeti propisani prostorno-planskom dokumentacijom, posebni uvjeti koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, razvojni planovi Grada, potrebe građana za određenim djelatnostima na određenom području, iskazani interes potencijalnih zakupnika i slično.

Odlukom je utvrđeno da se početni iznos zakupnine koja predstavlja početni iznos zakupnine u postupku javnog natječaja određuje prema površini poslovnog prostora, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Zakupnina se određuje kao umnožak površine poslovnoga prostora i jedinične cijene zakupnine po m^2, određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati. Površina poslovnog prostora je površina koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva, a ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 2025. Odluku o zakupu poslovnog prostora, Odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje organizaciji civilnog društva te Odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje fizičkoj i pravnoj osobi koja djeluje u području kulture. Navedene Odluke usklađene su s Izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji je stupio na snagu u studenome 2024.

U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m^2 površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima.

Tablica broj 7

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

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora					
		Extra zona		Zone			
		A	B	I	II	III	IV
	1	2		3	4	5	6
1.	Ugostiteljstvo, financije, turizam	35,00	27,00	20,00	13,00	10,00	7,00
2.	Trgovina	28,00	23,00	17,00	11,00	8,00	6,00
3.	Uredski prostori	24,00	18,00	13,00	10,00	7,00	5,00
4.	Osnovni servisi i uslužne djelatnosti	17,00	14,00	10,00	8,00	5,00	4,00
5.	Obrazovanje, kultura, sport, djelatnost zdravstvene i socijalne zaštite, javna uprava	7,00	7,00	5,00	5,00	4,00	3,00
6.	Skladišta i proizvodne djelatnosti	7,00	7,00	5,00	4,00	3,00	2,00
7.	Deficitarne i ostale zanatske djelatnosti	7,00	7,00	5,00	4,00	3,00	2,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje ugostiteljske, financijske i turističke djelatnosti, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za obavljanje deficitarnih i ostalih zanatskih djelatnosti.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora za poslovni prostor površine do 500 m^2 obračunava se u punom iznosu. Za poslovni prostor površine veće od 500 m^2 zakupnina se obračunava na način da se zakupnina za 500 m^2 obračunava u punom iznosu, a za razliku površine iznad 500 m^2 zakupnina se umanjuje za 25,0 %.

Početni iznos zakupnine za garažno mjesto određuje se u iznosu umanjenom za 40,0 % od početnog iznosa zakupnine koji se plaća za garažu u zoni u kojoj se garažno mjesto nalazi. Početni iznos zakupnine za sklonište određuje se u iznosu umanjenom za 40,0 % od početne zakupnine koji se plaća za poslovni prostor za odnosnu zonu i djelatnost. Početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se u cijelosti ili u pretežitom dijelu nalazi u podrumu umanjuje se za 30,0 % od početne zakupnine koja se plaća za poslovni prostor za odnosnu zonu i djelatnost. U slučajevima kada je poslovni prostor dan u zakup u rohbau izvedbi, zakupnina se može umanjiti za 50,0 %, do privođenja namjeni na temelju akta nadležnog tijela i uz suglasnost Grada, ali ne duže od šest mjeseci. Iznimno od odredbi Odluke, početni iznos zakupnine za poslovni prostor može se umanjiti kada za poslovni prostor nije podnesena niti jedna pisana prijava na javni natječaj. Početni iznos zakupnine može se umanjiti za 20,0 % u slučaju kada se za poslovni prostor drugi put raspisuje javni natječaj, za 30,0 % kada se treći put raspisuje javni natječaj i za 50,0 % kada se četvrti put raspisuje javni natječaj.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno tri natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih natječaja zaključeno je osam 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.	12. svibnja 2023.	1	59,75	237,81	0	0	0	0	0	0
2.	28. ožujka 2024.	10	964,11	10.705,62	2	559,98	4.040,94	4.040,94	7,21	100,0
3.	15. svibnja 2024.	14	1 126,16	22.782,03	6	754,06	18.521,21	20.127,21	26,69	108,7
	Ukupno	**25**	**2 150,02**	**33.725,46**	**8**	**1.314,04**	**22.562,15**	**24.168,15**	**18,39**	**107,1**

Grad je u 2023. i 2024. putem tri javna natječaja ponudio u zakup ukupno 25 poslovnih prostora ukupne površine 2 150,02 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 33.725,46 eura.

U natječaju objavljenom 12. svibnja 2023. bio je ponuđen jedan poslovni prostor površine 59,75 m^2, uz početnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 237,81 euro. Na navedeni natječaj nisu pristigle ponude te nije zaključen ugovor o zakupu.

Na natječajima objavljenim 28. ožujka 2024. i 15. svibnja 2025. bila su ponuđena u zakup 24 poslovna prostora, ukupne površine 2 090,27 m² uz početnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 33.487,65 eura.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za osam poslovnih prostora ukupne površine 1 314,04 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 24.168,15 eura, što prosječno iznosi 18,39 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 22.562,15 eura, što prosječno iznosi 17,17 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 7,1 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine u iznosu od 100,00 eura po m² poslovnoga prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u svibnju 2024., kada je ugovor o zakupu zaključen za poslovni prostor za koji je početna visina mjesečne zakupnine utvrđena u visini od 27,00 eura po m² poslovnoga prostora.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz srpnja 2023. U skladu s odredbama navedene Odluke, zaključke o raspisivanju javnog natječaja donosi gradonačelnik, na prijedlog upravnog tijela nadležnog za gradsku imovinu. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje su u vlasništvu ili pod upravljanjem Grada Splita. Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja donosi gradonačelnik, na temelju prijedloga Povjerenstva.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i rješenjima gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaji (tekst natječaja) su objavljeni na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u dnevnom tisku.

U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup utvrđenih rješenjima gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedeni su i podaci o osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda, iznos i rok uplate jamčevine, način i rok dostave pisanih ponuda, dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz ponude (u okviru koje je i opis djelatnosti koja se planira obavljati u poslovnom prostoru i dokaz iz odgovarajućeg registra da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost), dokazi za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata), uvjeti i rok plaćanja zakupnine, obavijest da zakupnik nema pravo proslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, mjesto, način i rok podnošenja ponuda, mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, rokovi dostave odluke o odabiru najpovoljnijih ponuda svim ponuditeljima, rokovi dostave prigovora, rokovi za zaključenje ugovora s odabranim ponuditeljima, instrumenti osiguranja i uplata novčanog depozita koje su odabrani ponuditelji dužni pribaviti i uplatiti prije zaključenja ugovora i drugo. Također je u objavljenim natječajima u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora navedeno koje se ponude neće razmatrati.

Postupak javnog natječaja provodi se usmenom licitacijom koju provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje su u vlasništvu ili pod upravljanjem Grada Splita. Postupak licitacije je javan. O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik koji potpisuju članovi Povjerenstva i prisutni natjecatelji koji su zadovoljili uvjete iz objavljenog javnog natječaja. Zapisnici o provedenoj licitaciji objavljuju se na mrežnim stranicama Grada.

Zaključke o izboru najpovoljnijih natjecatelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donosio je gradonačelnik. Zaključcima su za svaki poslovni prostor utvrđeni najpovoljniji natjecatelji s iznosom ponuđene zakupnine po m^2.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. i zaključaka gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih natjecatelja, Grad je s odabranim natjecateljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno zaključcima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Prema rješenjima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih natjecatelja po provedenom postupku javne licitacije, ukupno su na temelju provedena tri javna natječaja u 2023. i 2024. odabrani natjecatelji za zakup osam poslovnih prostora s kojima 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 na području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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 prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Kriterije, mjerila i postupke iz navedene Uredbe na odgovarajući način primjenjuju i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe kada iz javnih izvora financiraju programe i projekte udruga te doniraju, odnosno sponzoriraju udruge, ako posebnim propisom nije drugačije uređeno.

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

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi, Gradsko vijeće donijelo je u prosincu 2023. Odluku o davanju na korištenje gradskih prostora korisnicima koji djeluju u području kulture. Navedenom Odlukom utvrđeni su uvjeti i kriteriji za dodjelu poslovnih prostora, stanova, skloništa i drugih prostora u vlasništvu ili na upravljanju Grada Splita fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koja je od interesa za Grad.

Odlukom su, između ostalog, propisani i uvjeti i postupci davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja te slučajevi kada se gradski prostor može dati na korištenje neposrednom pogodbom korisniku pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak Grada.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

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

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

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

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

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 za 2023. i 2024. uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o dodjeli prostora na korištenje udrugama i ostalim organizacijama civilnog društva te Odlukom o davanju na korištenje gradskih prostora korisnicima koji djeluju u području kulture.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da se ugovor o zakupu iznimno sklapa bez javnog natječaja na temelju zakonskih propisa.

Odlukom o dodjeli prostora na korištenje udrugama i ostalim organizacijama civilnog društva utvrđeno je da se, iznimno, poslovni prostori mogu dati na korištenje neposrednom pogodbom: kada nepredviđeni događaji obvezuju Grad Split da u suradnji s organizacijom žurno djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak i problem je moguće riješiti samo neposrednom dodjelom gradskog prostora, u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok do godine dana, kada se gradski prostor daje na korištenje organizaciji ili skupini organizacija koje imaju isključivu nadležnost na području Grada Splita ili je organizacija jedina organizacija operativno sposobna za rad na području Grada Splita, u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok od pet godina, kada se gradski prostor daje na korištenje organizaciji kojoj su zakonom, drugim propisom ili aktom dodijeljene određene javne ovlasti (npr. Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i dr.), u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok od pet godina, kada se gradski prostor daje na korištenje organizaciji koja je odabrana temeljem provedenog javnog natječaja za obavljanje poslova savjetovanja potrošača iz Nacionalnog programa zaštite potrošača sukladno zakonu koji uređuje područje zaštite potrošača, a isključivo za vrijeme trajanja sufinanciranja programa od strane Grada Splita, kada se gradski prostor daje na korištenje organizaciji kojoj je osnivač ili suosnivač Grad Split te druga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok od pet godina te kada Grad Split korisniku gradskog prostora otkaže ugovor o korištenju jer mu je gradski prostor neophodno potreban za rad gradske uprave ili drugih pravnih osoba kojima je Grad Split osnivač ili suosnivač.

Odlukom o davanju na korištenje gradskih prostora korisnicima koji djeluju u području kulture utvrđeno je da se, iznimno, gradski prostor može dati na korištenje neposrednom pogodbom korisniku pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak Grada Splita: kada nepredviđeni događaji obvezuju Grad Split da u suradnji s korisnikom pravnom osobom žurno djeluje u rokovima u kojima nije moguće provesti standardni natječajni postupak i problem je moguće riješiti samo neposrednom dodjelom gradskog prostora u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok do godine dana, kada se gradski prostor daje na korištenje korisniku pravnoj osobi koji ima isključivu nadležnost na području Grada Splita ili je jedini operativno sposoban za rad na području Grada Splita, u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok od pet godina, kada se gradski prostor daje na korištenje korisniku pravnoj osobi kojem je osnivač ili suosnivač Grad Split te druga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok od pet godina, kada se gradski prostor daje na korištenje korisniku pravnoj osobi koji je na temelju posebnih propisa izrijekom naveden kao pravna osoba koja radi na ostvarivanju zajedničkih strukovnih interesa članova i zaštiti njihovih prava koja proizlaze iz obavljanja njihove djelatnosti, u kojem slučaju se gradski prostor daje na korištenje na rok od pet godina te kada Grad korisniku gradskog prostora otkaže ugovor o korištenju jer mu je gradski prostor neophodno potreban za rad gradske uprave ili drugih pravnih osoba kojima je Grad Split osnivač ili suosnivač.

Grad je u skladu s navedenim odlukama, tijekom 2023. i 2024., bez provođenja javnih natječaja zaključio ukupno 92 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 9.364,99 m^2 uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 34.508,68 eura.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Grad je tijekom 2023. i 2024. prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvarivao naplatom zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora na temelju ugovora o zakupu i korištenju, prema kojima su zakupnici odnosno korisnici dužni zakupodavcu mjesečno plaćati iznos zakupnine odnosno naknade za korištenje, obračunane umnoškom ugovorene cijene i površine poslovnog prostora, uvećane za PDV, i naplatom zateznih kamata za zakupnine i naknade za korištenje koje nisu plaćene u ugovorenom roku.

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 lipnju 2024. donio Uputu o provođenju mjera naplate prihoda Grada. Uputom su uređeni uvjeti, kriteriji, postupci i mjere naplate dospjelih, a neplaćenih proračunskih prihoda za koje odjeli gradske uprave Grada provode obračun zaduženja i mjere naplate, otpis potraživanja, obročnu otplatu i otpust duga, isknjiženje više uplaćenih prihoda te evidentiranje, izvještavanje i praćenje naplate. Cilj Upute je osigurati učinkovitost sustava nadzora naplate prihoda Grada radi pravovremene naplate potraživanja, a primjenjuje se na dužnika pravnu osobu, fizičke osobe (obrtnici i druge samostalne djelatnosti) i fizičke osobe – građane. Utvrđeno je da poslove naplate dospjelih, a neplaćenih potraživanja Grada obavljaju nadležni odjeli u suradnji s upravnim odjelom nadležnim za financije. Nadležni odjeli dužni su kontinuirano i ažurno evidentirati promjene u svojim evidencijama, pratiti naplatu potraživanja iz svoje nadležnosti te, sukladno propisima, pravovremeno poduzimati sve raspoložive mjere naplate prihoda u svrhu učinkovite naplate prihoda i izbjegavanja zastare u svezi potraživanja. Knjiženje se provodi redovno, a ako platitelj nije naveo razdoblje koje se podmiruje, zatvara se najstarije dugovanje koje nije u zastari. Utvrđene mjere naplate dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja prihoda su opomene, aktiviranje instrumenata osiguranja plaćanja, obročna otplata duga i odgoda plaćanja, pokretanje postupka prisilne naplate, a što uključuje ovrhu na novčanim sredstvima ovršenika putem Financijske agencije, ovrhu na plaći/mirovini ovršenika, ovrhu na pokretninama ovršenika te zapljenu vrijednosnih papira ovršenika putem Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da je, radi osiguranja plaćanja ugovornih obveza s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, najpovoljniji natjecatelj, prije sklapanja ugovora o zakupu, dužan uplatiti razliku od uplaćene jamčevine do visine pet izlicitiranih zakupnina uvećanih za iznos pripadajućeg PDV-a, koji ostaje Gradu kao garantni polog do isteka ugovora o zakupu ili dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine uvećane za iznos pripadajućeg PDV-a izdanu u korist Grada, plativu na „prvi poziv" i „bez prigovora", s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od tri mjeseca. Iznimno od navedenog, a ovisno o visini početnog iznosa zakupnine, u javnom natječaju se može odrediti da će sredstvo osiguranja plaćanja ugovornih obveza za pojedini poslovni prostor biti isključivo bezuvjetna bankarska garancija u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine uvećane za iznos pripadajućeg PDV-a izdana u korist Grada, plativa na „prvi poziv" i „bez prigovora", s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od tri mjeseca.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora ugovarao instrumente osiguranja plaćanja koji su evidentirani 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 ekonomske poslove. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, prodaja poslovnih prostora, refundacije režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentiraju se potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om te potraživanja za obračunane kamate i troškove prisilne naplate. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, ukupna potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 8.245.182,62 eura, a koncem 2024. u iznosu od 8.258.311,25 eura. Od ukupnih potraživanja koncem 2023. i 2024. iskazanih u iznosu od 16.503.493,87 eura, potraživanja u iznosu od 7.707.817,09 eura odnose se na sumnjiva i sporna potraživanja (od brisanih društava, prijavljena u stečajnu masu i slično). Sumnjiva i sporna potraživanja vode se po godinama (od 1994.)., a za 2023. i 2024. iznose 9.593,32 eura.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, za 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 3.879.186,90 eura, od čega dospjela nenaplaćena potraživanja koncem 2023. iznose 1.145.441,49 eura ili 29,4 %.

Za 2024. ukupno su ispostavljeni računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 3.949.199,29 eura, od čega dospjela nenaplaćena potraživanja koncem 2024. iznose 685.304,24 eura ili 17,4 %.

Tijekom 2023. Grad nije provodio mjere prisilne naplate. U 2024. Grad je poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i ovrhom, a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja. Prema dostavljenim podacima, tijekom 2023. poslane su dužnicima 703 opomene za naplatu potraživanja u iznosu od 2.595.662,47 eura.

Tijekom 2024. poslano je dužnicima 418 opomena te su pokrenuta 42 postupka za ovrhu u ukupnom iznosu od 866.342,35 eura, od čega je tijekom 2024. naplaćeno 44.011,60 eura. Na preostali utuženi dio duga dužnici su uglavnom uložili prigovor i postupci su u tijeku ili su dužnici u blokadi.

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.

Prema odredbama članka 129. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu čije se odredbe primjenjuju u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., ako se s naplatom potraživanja kasni više od dvije godine i/ili ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100 %. Bez obzira na ispravak vrijednosti potraživanja proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz svoje nadležnosti. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do naplate ili do prestanka pravne osnove za naplatu.

Grad na koncu 2023. i 2024. nije proveo ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Državni ured za reviziju nalaže obavljati ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Gradsko vijeće je do vremena obavljanja revizije (prosinac 2025.) donijelo Odluku o otpisu potraživanja, kojom su, između ostalog, otpisana i potraživanja za zakup poslovnog prostora u iznosu od 3.689.147,92 eura. Otpisom se iz evidencije Grada brišu potraživanja od 1994. do 2024. za koja je utvrđeno da više ne postoji mogućnost naplate niti postoji pravna osnova za njihovo daljnje zadržavanje u poslovnim knjigama. Potraživanja se otpisuju nakon provedenih mjera naplate, po vrstama prihoda i po pojedinim dužnicima zbog brisanja poslovnih subjekata bez pravnih sljednika iz registra na temelju pravomoćnih rješenja nadležnih tijela i nastupanja apsolutne zastare za naplatu.

Državni ured za reviziju preporučuje kontinuirano provoditi mjere za naplatu dospjelih potraživanja od zakupa poslovnih prostora kako bi se izbjegla njihova zastara.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za stanovanje i poslovne prostore u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, na korištenje ili na upotrebu, provođenje javnih natječaja, provođenje licitacije, sklapanje ugovora o zakupu / korištenju / upotrebi, kontrolu izvršenja tih ugovora, izdavanje suglasnosti za uređenje ili promjenu djelatnosti, poslove fakturiranja i naplate zakupnine / naknade za korištenje, poslove vođenja Registra poslovnih objekata, poslovnih prostora, skloništa i garaža, zakupnika i korisnika, vođenja drugih podataka o imovini kojom upravlja upravno tijelo te sve druge poslove vezane za poslovne objekte, poslovne prostore, skloništa i garaže.

Unutar Upravnog odjela za ekonomske poslove obavljaju se poslovi koji se odnose na obračun i naplatu prihoda na temelju zaključenih ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora.

Pravilnicima o unutarnjem redu Upravnog odjela za stanovanje i poslovne prostore te Upravnog odjela za ekonomske poslove utvrđeno je njihovo unutarnje ustrojstvo, nazivi, opisi i klasifikacija poslova koji se obavljaju unutar odjela te stručni i drugi uvjeti i broj izvršitelja za njihovo obavljanje. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za stanovanje i poslovne prostore obavljaju se u Odsjeku za poslovne prostore, dok se poslovi obračuna i naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za ekonomske poslove obavljaju u Odsjeku za financije. Nadzor nad obavljanjem poslova provode rukovoditelji navedenih organizacijskih jedinica i drugi zaposlenici u skladu sa svojim nadležnostima i ovlaštenjima propisanim spomenutim pravilnicima.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između nadležnih upravnih odjela, a odnosi se na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup ili korištenje i evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama te informacija o tome jesu li ponuditelji na javnim natječajima za zakup poslovnih prostora uplatili propisanu jamčevinu, jesu li odabrani ponuditelji podmirili obveze prema državnom proračunu i Gradu prije zaključenja ugovora o zakupu ili korištenju, o poduzetim mjerama naplate potraživanja, o zakupnicima i korisnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze, o načinu korištenja poslovnih prostora i drugih informacija potrebnih za donošenje odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

Sustav kontrole pri odlučivanju o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima uspostavljen je tako što se poslovni prostori daju u zakup ili na korištenje javnim natječajem na kojem se ponude otvaraju javno, a postupke javnog natječaja provodi i prijedloge odluka o najpovoljnijoj ponudi donosi povjerenstvo, o čemu se sastavlja zapisnik.

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

Grad pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u najvećem dijelu primjenjuje propisana načela.

Iako Grad nije izradio Strategiju za upravljanje i raspolaganje nekretninama te nisu doneseni godišnji planovi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i poslovne prostore, utvrđeni su Provedbenim programom Grada za razdoblje 2022. – 2025.

Načelo odgovornosti primjenjivano je tako što su Statutom Grada i drugim unutarnjim aktima propisane nadležnosti i ovlasti gradonačelnika i Gradskog vijeća te upravnih odjela i zaposlenika u njima u vezi s obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i nadzora nad upravljanjem i raspolaganjem, pri čemu je uspostavljen sustav izvještavanja od niže prema višoj rukovodnoj razini.

Načelo javnosti primjenjivao je tako što su unutarnjim aktima Grada propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te su objavljeni u službenom glasilu Grada i pristup im je omogućen na mrežnim stranicama Grada. Javni natječaji za zakup i korištenje poslovnih prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada i u dnevnom tisku, kao i odluke i zaključci gradonačelnika u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je tako što je Grad naplatom zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora ostvario gospodarsku korist te je davanjem poslovnih prostora u zakup i na korištenje fizičkim i pravnim osobama stvarao poticajne uvjete za razvoj poduzetništva, tradicijskih obrta, proizvodnje autohtonih proizvoda i djelatnosti od interesa za opće dobro.

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

Grad je ustrojio unutarnju reviziju, a godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane te u navedenom razdoblju nisu obavljane revizije koje bi se odnosile na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima kojima Grad upravlja i raspolaže.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU SPLITU

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

Revizijom je utvrđeno da je ustrojena evidencija poslovnih prostora s podacima potrebnim za njihovo upravljanje i raspolaganje, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori koje osiguravaju podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti), poslovni prostori su obuhvaćeni godišnjim popisom imovine i obveza te su upisani u registar imovine, doneseni su interni akti kojima su utvrđeni način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja, ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima utvrđeni Provedbenim programom Grada za razdoblje 2022. – 2025., te su poslovni prostori stavljeni u funkciju prema utvrđenoj namjeni, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za stavljanje u funkciju, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje obavljeno je u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima, prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima, a potraživanja evidentirana u poslovnim knjigama, za neuredno plaćanje zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora obračunavane su zatezne kamate i poduzimane mjere naplate u 2024. te je naplata prihoda učinkovitija nego u prijašnjem razdoblju, ovlasti i odgovornosti zaposlenika u vezi s obavljanjem i nadzorom nad obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su unutarnjim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav nadzora pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana propisana načela.

Utvrđeno je i da nisu doneseni strateški i planski dokumenti kojima su utvrđeni ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, cjeloviti podaci o imovini nisu uneseni u Središnji registar državne imovine, nije imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u navedeni Registar, evidencija poslovnih prostora Grada koju vodi nadležni upravni odjel ne omogućava pregled podataka na određeni dan, obavljenim popisom imovine i obveza nije utvrđeno stvarno stanje poslovnih prostora, podaci o poslovnim prostorima iskazani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i popisu imovine i obveza nisu usklađeni, nije obavljen ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, nisu izrađena izvješća o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, općim aktom nije uređena kupoprodaja poslovnoga prostora te naplata zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora i dalje nije dovoljno učinkovita, iako je učinkovitija nego u prijašnjem razdoblju.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Splitu **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja**, jer utvrđeni 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. Poduzeti aktivnosti u cilju ustrojavanja evidencije poslovnih prostora koja će omogućiti pregled podataka na određeni dan.

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

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

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

   2.1. Donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu Grada.

   2.2. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

   2.3. Općim aktom urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u skladu s odredbama o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

   3.1. Donijeti godišnje izvješće o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

   4.1. Obavljati ispravak vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

   4.2. Kontinuirano provoditi mjere za naplatu dospjelih potraživanja od zakupa poslovnih prostora kako bi se izbjegla njihova zastara.

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

OČITOVANJE GRADA SPLITA

Grad Split očitovao se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Splitu za 2023. i 2024. U Očitovanju navodi da prihvaća činjenice navedene u Nacrtu izvješća te će poduzeti potrebne aktivnosti u najkraćem mogućem roku radi provedbe danih naloga i preporuka u cilju unapređenja učinkovitosti upravljanja poslovnih prostora.