REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

KLASA: 041-01/25-10/18
URBROJ: 613-07-26-9
Varaždin, 27. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Varaždinu

SADRŽAJ

stranica

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE 2

METODE REVIZIJE 2

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI 3

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA 6

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 11

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VARAŽDINU 14
Davanje poslovnih prostora u zakup 21

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 39

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 42

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VARAŽDINU 45

OČITOVANJE GRADA VARAŽDINA 48

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

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 Varaždinu.

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 28. travnja 2025. do 27. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini 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., a primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025. (dalje u tekstu: novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu) te Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	57.152.424,74	46,2	58.157.233,01	43,5	101,8
2.	Građevinski objekti	54.319.774,93	43,9	63.692.770,75	47,6	117,3
2.1.	Stambeni objekti	4.578.209,11	3,7	4.057.386,47	3,0	88,6
2.2.	Poslovni objekti	27.162.747,98	22,0	30.720.379,39	23,0	113,1
2.3.	Prometni objekti	21.016.501,13	17,0	16.305.102,87	12,2	77,6
2.4.	Ostali građevinski objekti	1.562.316,71	1,2	12.609.902,02	9,4	807,1
3.	Druga imovina	12.233.591,61	9,9	11.897.064,42	8,9	97,2
	Ukupno	**123.705.791,28**	**100,0**	**133.747.068,18**	**100,0**	**108,1**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 54.319.774,93 eura ili 43,9 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 63.692.770,75 eura ili 47,6 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 27.162.747,98 eura, što čini 50,0 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 30.720.379,39 eura, što čini 48,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine ustrojene prema vrstama imovine, odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Analitičke knjigovodstvene evidencije sadrže podatke o inventurnom broju, broju katastarske čestice, lokaciji, datumu stavljanja u uporabu te nabavnoj, otpisanoj i sadašnjoj vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine. Evidentirana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje je Grad stekao prema raznim osnovama. Nabavna vrijednost za poslovne prostore koje je Grad kupio i izgradio utvrđena je na temelju vrijednosti nabave odnosno izgradnje. Za dio poslovnih prostora koji su stečeni po drugim osnovama (sukcesijom bivše Općine Varaždin te na temelju posebnih propisa) nabavna vrijednost utvrđena je procjenom ili se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, a za dio poslovnih prostora nabavna vrijednost utvrđena je na temelju vrijednosti dodatnih ulaganja. Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina). Za pojedina ulaganja u građevinske objekte Grad nije povećao vrijednost imovine na kojoj je ulaganje obavljeno, već su dodatna ulaganja u poslovnim knjigama evidentirana kao zasebna imovina te se u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vodi pod više inventurnih brojeva. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama nisu evidentirane sve nekretnine prema podacima iz osnovane nove zemljišne knjige za k. o. Varaždin, a evidentirani su poslovni prostori koji nisu u vlasništvu Grada (između ostalog, poslovni prostori vraćeni Republici Hrvatskoj, vraćeni prijašnjim vlasnicima).

Prema podacima iz analitičkih knjigovodstvenih evidencija, vrijednost uredskih i ostalih poslovnih prostora Grada na 31. prosinca 2023. iznosi 14.826.912,96 eura, a na 31. prosinca 2024. iznosi 14.429.591,13 eura. Tijekom 2023. i 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nije evidentirano povećanje ni smanjenje broja poslovnih prostora.

Prema odredbama članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koje su se primjenjivale u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Proračun i proračunski korisnici, između ostalog, obvezno vode analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Posebne pomoćne knjige i analitičke evidencije ne moraju se voditi ako obveznik izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige osigurava potrebne podatke. Navedeno je na jednak način propisano odredbama članaka 13. i 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama za 2025. Nadalje, prema odredbama članaka 17. i 19. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koje su se primjenjivale u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., 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.

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

Državni ured za reviziju nalaže voditi analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s propisanom podacima o svim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada te utvrditi i u poslovnim knjigama evidentirati vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine, odnosno poslovnih prostora u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Također, nalaže za poslovne prostore za koje nabavna vrijednost u poslovnim knjigama nije iskazana ili je iskazana samo u visini izvršenih dodatnih ulaganja, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Nadalje, preporučuje objediniti vrijednost poslovnih prostora s vrijednostima ulaganja na njima, odnosno objediniti sve inventarne brojeve koji se odnose na istu cjelinu (poslovni prostor) u jedan inventarni broj.

Osim analitičkih knjigovodstvenih evidencija, Grad je ustrojio Bazu imovine Grada, koja sadrži sistematizirane podatke o svim nekretninama u vlasništvu Grada usklađene sa stvarnim stanjem u zemljišnim knjigama i u kojoj podatke usklađuje kontinuirano.

Baza imovine Grada sadrži zemljišnoknjižne podatke, klasifikaciju i kategorizaciju imovine, stanje imovine i dokumentaciju u vezi s vlasništvom i korištenjem imovine (rješenje, zemljišnoknjižni izvadak, ugovor o kupoprodaji, ugovor o zakupu i drugo), a ne sadrži podatke o vrijednosti nekretnina i inventarnim brojevima.

Bazu imovine Grada i analitičke knjigovodstvene evidencije Grad vodi u dva različita informacijska sustava koja međusobno nisu povezana, što utječe na korisnost podataka o nekretninama. Prema navedenome, Grad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže (uključujući poslovne prostore), što je osnovni preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, kao i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

U svrhu vođenja točnih i cjelovitih podataka o poslovnim prostorima i drugim nekretninama u vlasništvu Grada, Državni ured za reviziju preporučuje povezati i usporediti podatke u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i Bazi imovine Grada, kako bi se omogućila jednostavna i učinkovita identifikacija nekretnina te usporedba i provjera točnosti podataka o nekretninama u vlasništvu Grada.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori. Grad je popisao samo poslovne prostore evidentirane u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama. Analiza točnosti iskazanih podataka o broju poslovnih prostora u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama nije obavljena te su popisnim listama za 2023. i 2024. obuhvaćeni i poslovni prostori koji nisu u vlasništvu Grada. U popisnim listama je za dio poslovnih prostora zabilježeno da nisu u vlasništvu Grada (poslovni prostor vraćen prijašnjim vlasnicima, prodan), a u izvješćima o obavljenom popisu imovine i obveza za 2023. i 2024. utvrđeni višak imovine nije naveden.

Prema navedenom, popisom imovine i obveza nije postignuta osnovna svrha popisa imovine i obveza jer nije utvrđeno stvarno stanje imovine i obveza sa svim potrebnim podacima te knjigovodstveno stanje imovine i obveza nije usklađeno sa stanjem utvrđenim popisom.

Odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je, između ostalog, da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem. Odredbom članka 221. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu provođenje popisa imovine i obveza propisano je na isti način.

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

Obveza dostave i unosa podataka o imovini u Središnji registar državne imovine propisana je odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18) te Uredbom o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 3/20) i Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine (Narodne novine 37/24).

Prema odredbama navedenog Zakona, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se sva nefinancijska i financijska imovina jedinica lokalne samouprave te su jedinice lokalne samouprave obveznici dostave i unosa podataka, a podaci o državnoj imovini dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

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

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

Grad je imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te podatke o poslovnim prostorima dostavio u Središnji registar državne imovine. Podaci potrebni za Središnji registar državne imovine izdvojeni su iz programskog rješenja Baze imovine Grada.

Grad nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora te su poslovni prostori kojima upravlja i raspolaže u poslovnim knjigama razvrstani i evidentirani prema propisanom Računskom planu u dvije analitičke knjigovodstvene evidencije, kao uredski objekti odnosno poslovni prostori koje koristi Grad za potrebe gradske uprave (Grad planira i plaća režijske troškove te troškove tekućeg i investicijskog održavanja) i kao ostali poslovni građevinski objekti, odnosno poslovni prostori koji su najvećim dijelom namijenjeni za davanje u zakup.

U Strategiji upravljanja imovinom Grada za razdoblje od 2024. do 2030. podijeljeni su na poslovne prostore koji ostvaruju prihode i koji ne ostvaruju prihode, prostore za udruge te prostore za potrebe Grada. Garaže, kao prostori u vlasništvu Grada, navedene su zasebno.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđene su djelatnosti koje se mogu obavljati u pojedinim zonama, a namjena poslovnih prostora (ovisno o lokaciji i adresi) navedena je u objavljenim natječajima.

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 odredbi članka 2., stavka 2. 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.

Također, Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predviđeno je donošenje Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a do donošenja navedene Strategije primjenjivat će se Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025.

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

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

Uredbom o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 37/23), propisane su smjernice za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koje sadržavaju svrhu, obvezni sadržaj i postupke u vezi s izradom, izmjenom, dopunom i donošenjem akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Pravilnikom o rokovima i postupcima praćenja izvještavanja o provedbi akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 44/23), propisani su rokovi i postupci praćenja i izvješćivanja o provedbi Nacionalne razvojne strategije, sektorskih i višesektorskih strategija, nacionalnih planova, planova razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te provedbenih programa tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom (u što su uključeni i poslovni prostori) može se urediti donošenjem strategije ili drugih akata strateškog planiranja kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te drugim aktima.

Grad je na temelju odredbi Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske i Uredbe o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine 89/18) u prosincu 2021. donio Provedbeni program Grada za mandatno razdoblje 2021. – 2025. U ožujku 2024. donesena je Strategija upravljanja imovinom Grada za razdoblje od 2024. do 2030. Strategija sadrži strateške i posebne ciljeve za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom Grada. U listopadu 2024. donesen je Godišnji plan upravljanja imovinom Grada za 2025., u kojem su navedene mjere i aktivnosti za ostvarenje planiranih ciljeva u vezi s upravljanjem imovinom u vlasništvu Grada.

Utvrđeni su strateški ciljevi u sustavu upravljanja imovinom: unaprjeđenje organizacije poslova upravljanja imovinom, unaprjeđenje sustava evidencije imovine, uspostava menadžerskog upravljanja imovinom te uređivanje normativnog okvira i rješavanje imovinskopravnih odnosa.

Prema Godišnjem planu upravljanja za 2025., Grad u vlasništvu ima ukupno 66 poslovnih prostora, od kojih je 48 dano u zakup te ostvaruju prihode.

Preostali poslovni prostori koriste se za potrebe Grada, udruga i pravnih subjekata u vlasništvu Grada i kao takvi ne ostvaruju prihode, a neki od njih nisu uvjetni za korištenje ili za njih nije iskazan interes. Planirano je tijekom 2025. neuvjetne prostore privesti namjeni, a dio prostora koji ne ostvaruju prihode komercijalizirati. Također, u cilju evidentiranja stvarnog stanja nekretnina, planirano je tijekom 2025. povezivanje evidencije imovine koja se vodi u Bazi imovine Grada s podacima koji se vode u poslovnim knjigama Grada. Za utvrđivanje vrijednosti nekretnina, gdje vrijednost nije evidentirana u poslovnim knjigama, planirano je osnovati interno procjeniteljsko povjerenstvo, koje će utvrditi vrijednosti na temelju aproksimativne usporedne metode.

Prema odredbama članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23), čelnik je odgovoran za zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru financijskim planom utvrđenih sredstava.

Čelnik je dužan svake godine za prethodnu proračunsku godinu, za razdoblje u kojem je obnašao dužnost, odnosno obavljao poslove čelnika, sastaviti Izjavu o fiskalnoj odgovornosti. Uz Izjavu se prilažu i Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, planovi otklanjanja slabosti i nepravilnosti te izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u prethodnoj godini.

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

Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su, između ostalog, i slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da je nakon osnivanja nove zemljišne knjige za k. o. Varaždin (i u tom postupku sređivanje prava vlasništva za nekretnine u vlasništvu Grada ili javna dobra u neotuđivom vlasništvu Grada) potrebno imovinu upisati u Bazi imovine Grada i spojiti je s Registrom državne imovine (postupak je u tijeku). U području računovodstva utvrđeno je da analitička evidencija dugotrajne nefinancijske imovine (zemljišta) nije usklađena s glavnom knjigom.

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

Temeljni propis koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak).

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

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

Prema odredbama članka 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, ali nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30,0 %.

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom Grada regulirano je sljedećim aktima: Statut Grada, Odluka o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostora, Odluka o zakupu poslovnih prostora, Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama, Odluka o uvjetima i načinu davanja na korištenje prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada korisnicima koji djeluju u području kulture, Odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada, Pravilnik o postupku i uvjetima priznavanja ulaganja u/na poslovne prostore u vlasništvu Grada te Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora političkim strankama i nositeljima kandidacijskih lista grupe birača koje djeluju na području Grada.

Prema odredbama članka 14. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme od pet godina. Ako je u poslovnoj prostoriji, odnosno građevini u kojoj se ista nalazi, potrebno izvršiti velike popravke da bi se ista privela namjeni ili ako je prostorija izgrađena u sistemu grube gradnje, prostorija se može dati u zakup na vrijeme do deset godina ili do realizacije ukupnog povrata uloženih sredstava.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VARAŽDINU

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 Varaždinske županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Varaždinske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća deset naselja s ukupno 43 782 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg kralja Tomislava 1, Varaždin.

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 u vezi s gradnjom te provedbom dokumenata prostornog uređenja i druge poslove u skladu s posebnim zakonima.

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeni su: Upravni odjel za poslove gradonačelnika i Gradskog vijeća, Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu, Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, Upravni odjel za društvene djelatnosti i Odjel za unutarnju reviziju. Grad je koncem 2024. imao 128 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu te Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom. Gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 euro, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.
O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (između ostalog, najam i zakup) 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV), a poreznim rješenjem od 16. travnja 2015., Gradu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 53.175.100,29 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 49.107.366,73 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 4.067.733,56 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 64.657.719,34 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 69.997.856,59 eura te je ostvaren manjak prihoda u iznosu od 5.340.137,25 eura.

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

U tablici broj 3 daju se podaci o planiranim i ostvarenim prihodima te rashodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024., prema podacima iz proračuna, izvještaja o izvršenju proračuna i poslovnih knjiga.

Tablica broj 3

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	408.981,58	380.509,65	93,0	100,0	311.158,00	232.275,48	74,6	100,0
	Ukupno prihodi	**408.981,58**	**380.509,65**	**93,0**	**100,0**	**311.158,00**	**232.275,48**	**74,6**	**100,0**
	Rashodi								
2.	Rashodi za energiju	46.540,00	32.082,35	68,9	10,0	30.800,00	23.820,41	77,3	6,7
3.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	39.550,00	50.599,92	127,9	15,8	39.280,00	23.740,87	60,4	6,7
4.	Rashodi za komunalne usluge	36.830,00	33.268,28	90,3	10,4	39.170,00	38.454,60	98,2	10,9
5.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	2.100,00	0	0,0	0,0	1.100,00	0	0,0	0,0
6.	Drugi rashodi	28.160,00	157,18	0,6	0,1	66.738,00	150.733,04	225,9	42,6
7.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	255.801,58	203.939,92	79,7	63,7	134.070,00	117.309,98	87,5	33,1
	Ukupno rashodi	**408.981,58**	**320.047,65**	**78,3**	**100,0**	**311.158,00**	**354.058,90**	**113,8**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda		60.462,00			0	-121.783,42		

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 380.509,65 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 320.047,65 eura, što je 60.462,00 eura ili 15,9 % manje u odnosu na ostvarene prihode. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 232.275,48 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 354.058,90 eura, što je 121.783,42 eura ili 52,4 % više u odnosu na ostvarene prihode.

Grad je poslovne prostore dao u zakup pravnim i fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti te se od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvaruju i neizravni prihodi u proračun Grada (od poreza na dohodak zaposlenika koji rade u poslovnim prostorima danim u zakup i drugo). Na taj način se potiče razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju u zakup te dio rashoda za poslovne prostore koje Grad koristi za potrebe rada gradskih službi. Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 674.106,55 eura odnose se na rashode za nabavu opreme za poslovne prostore u iznosu od 321.249,90 eura, druge rashode u iznosu od 150.890,22 eura, rashode za usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 74.340,79 eura, komunalne usluge (pričuvu za poslovne prostore, komunalni otpad i opskrbu vodom) u iznosu od 71.722,88 eura te rashode za energiju (električnu i toplinsku energiju i plin) u iznosu od 55.902,76 eura. Vrijednosno najznačajniji drugi rashodi odnose se na sanaciju tornja gradske vijećnice u iznosu od 63.239,92 eura te energetsku obnovu zgrade u Graberju (udruge su u zakupu) u iznosu od 53.826,25 eura. U okviru nabave opreme iskazani su rashodi za dodatna ulaganja, prema dodatku ugovora o zakupu kojim je priznato ulaganje zakupnika, u iznosu od 140.700,00 eura (dio evidentiran kao smanjenje prihoda).

Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao sa 168 poslovnih prostora ukupne površine 25 273,76 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao sa 155 poslovnih prostora ukupne površine 24 377,33 m². Broj poslovnih prostora u 2024. u odnosu na 2023. manji je zbog povrata poslovnih prostora Republici Hrvatskoj.

Tijekom 2023. i 2024., osim davanja poslovnih prostora u zakup ili na korištenje, Grad nije provodio druge aktivnosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (prodaja, kupnja, zamjena nekretnina, darovanje, nasljeđivanje i drugo).

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024., prema podacima Grada o poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe, danim poslovnim prostorima u zakup te praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima.

Za potrebe obavljanja djelatnosti Gradskog muzeja (šest zgrada površine 3 937,37 m^2 te 1 535 m^2 dvorišta), Gradske knjižnice i čitaonice (površine 2 228,06 m^2) te Hrvatskog narodnog kazališta (površine 1 711 m^2) zaključeni su ugovori o korištenju i upravljanju nekretninama bez naknade. Navedeno nije obuhvaćeno ovom tablicom.

Tablica broj 4

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnoga prostora	2023.		2024.	
		<	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	19	7 236,89	19	6 822,29
1.1.	Gradska uprava	4	4 455,58	4	4 040,98
1.2.	Prostori koje su koristili mjesni odbori	15	2 781,31	15*	2 781,31
2.	Poslovni prostori dani u zakup	133	17 148,16	126	16 872,32
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	3	366,35	3	366,35
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	1	401,40	1	401,40
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	53	4 158,33	53	4 158,33
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	4	302,71	4	302,71
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	72	11 919,37	65	11 643,53
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	16	888,71	10	682,72
3.1.	Prazni poslovni prostori	3	87,27	5	355,02
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	13	801,44	5	327,70
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**168**	**25 273,76**	**155**	**24 377,33**

* U 2024. dano je na korištenje i upravljanje nekretninama javnoj ustanovi u vlasništvu Grada deset poslovnih prostora koje su koristili mjesni odbori. Radi preglednosti i jasnoće obuhvaćeni su u okviru prostora koje Grad koristi za svoje potrebe jer je ustanova u obvezi izvještavati Grad o ostvarenim prihodima i utrošku sredstava.

Od ukupno 155 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., 19 poslovnih prostora ili 12,3 % koristi se za potrebe rada gradskih službi, 126 poslovnih prostora ili 81,3 % dano je u zakup, a deset poslovnih prostora ili 6,4 % je izvan uporabe. Od ukupno deset poslovnih prostora izvan uporabe pet poslovnih prostora je prazno, a pet poslovnih prostora je neuvjetno za davanje u zakup (navedeni poslovni prostori zbog stanja uređenosti nisu pogodni za davanje u zakup).

Prema obrazloženju Grada, od praznih poslovnih prostora jedan se koristi kao spremište za gradske ukrase za advent i neće se davati u zakup, u jedan se namjerava preseliti jedan od odsjeka Upravnog odjela, jedan prostor traži skup suvlasnika za ugradnju dizala (postupak u tijeku), a u jednom prostoru je bila poplava te je saniran i pripremljen za natječaj. Prostor u objektu „Varaždinska kuća”, čije će se financiranje provoditi sredstvima Europske unije, neće više biti zaseban prostor.

Neuvjetni prostori se odnose na podrum bez sanitarnog čvora, dva ruševna prostora bez sanitarnog čvora (vraćeno Republici Hrvatskoj u 2025.), ruševno spremište u podrumu te jednu prostoriju bez sanitarnog čvora.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije na mrežnim stranicama objavljivao podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup. Prema obrazloženju Grada, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti davanja u zakup nakon što su ispražnjeni od prethodnih zakupnika ili nakon provođenja potrebnih radova redovnog održavanja. Grad je tijekom obavljanja revizije (veljača 2026.) na mrežnim stranicama objavio podatke o praznim poslovnim prostorima.

S obzirom na to da su izmjenama i dopunama Statuta iz rujna 2023. ukinuti mjesni odbori, prostorima koji su bili namijenjeni za rad mjesnih odbora određen je drukčiji način upravljanja i raspolaganja. Gradsko vijeće je u prosincu 2023. donijelo Odluku o davanju na upravljanje i korištenje nekretnina (prostori koji su korišteni kao radni prostori vijeća mjesnih odbora) Javnoj ustanovi Gradski stanovi, čiji je Grad osnivač. Navedenom Odlukom Grad daje i povjerava Gradskim stanovima na upravljanje i korištenje nekretnine (društveni domovi, poslovni prostori, zajedničke prostorije, dvorišta, dvorane, prateći objekti i slično) koje su korištene za potrebe mjesnih odbora te se uređuje način upravljanja i tim nekretninama. Utvrđeno je da prihodi ostvareni od zakupa poslovnih prostora, odnosno davanja prostora ili dijela prostora na privremeno ili povremeno korištenje trećim osobama pripadaju javnoj ustanovi Gradski stanovi te su namijenjeni za podmirivanje redovitih troškova održavanja. U slučaju da nakon podmirenja tih troškova preostane višak prihoda, namijenjen je za podmirivanje izvanrednih (investicijskih) troškova održavanja odnosno za nova kapitalna ulaganja u nekretnine. U slučaju da sredstva ne bi bila dostatna za podmirenje izvanrednih (investicijskih) troškova održavanja i/ili nužnih kapitalnih ulaganja u nekretnine, troškove je dužan snositi Grad. Ugovor o davanju na korištenje i upravljanje nekretnina zaključen je s Javnom ustanovom Gradski stanovi u siječnju 2024., a odnosi se na poslovne prostore na deset lokacija ukupne površine 2 275,49 m^2, dvorišta na četiri lokacije površine 2 573 m^2, zemljišta za sport i rekreaciju te put površine 9 704 m^2, oranice površine 2 010 m^2 te livade površine 5 934 m^2. Ustanova je u obvezi izvještavati Grad o utrošku ostvarenih sredstava od upravljanja i korištenja nekretnina, što je učinjeno u rujnu 2025. (tijekom revizije).

Grad je obavijestio korisnike garaža, koje su tijekom izlaganja za k. o. Varaždin bile upisane u vlasništvo Grada, da mogu, u određenom roku, pokrenuti pojedinačne ispravne postupke ako imaju dokumentaciju kojom mogu dokazati vlasništvo. Od ukupno 40 garaža, nakon provedenih pojedinačnih ispravnih postupaka u svrhu utvrđivanja vlasništva, u vlasništvu Grada ostalo je devet garaža, za koje je pokrenut postupak procjene tržišne vrijednosti jer ih se, prema obrazloženju Grada, planira prodati na javnom natječaju.

Na temelju odredbi Zakona o fiskalnoj odgovornosti i Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 95/19) gradonačelnik je u ožujku 2024. donio Pravilnik o proceduri vođenja evidencije ugovora Grada, kojim su propisani sadržaj i način vođenja evidencije.

Prema navedenom Pravilniku, evidencija ugovora sadrži redni broj, klasu i urudžbeni broj ugovora, datum zaključenja ugovora, naziv pravne ili fizičke osobe s kojom je ugovor zaključen, nadležni upravni odjel, predmet ugovora, vrijednost ugovora s PDV-om, rok važenja ugovora, mjesto arhiviranja i napomenu. Grad vodi evidenciju prema navedenom Pravilniku.

Godišnji plan upravljanja imovinom Grada za 2025. donesen je u listopadu 2024. te će se ostvarenje planiranih ciljeva u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima za 2025. utvrđivati u 2026.

Gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće o provedbi programa održavanja poslovnih zgrada u okviru polugodišnjih i godišnjih izvješća o radu, koja sadrže podatke o poslovima i zadacima iz djelokruga gradonačelnika po područjima djelatnosti, odnosno nadležnosti rada upravnih tijela Grada. Izvješća o upravljanju poslovnim prostorima kojima gospodari Grad za 2023. ili 2024. ne sadrže podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima, odnosno provedenim natječajima za davanje u zakup, zaključivanju ugovora o zakupu, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora i drugo (iskazane poslovne prostore s adresama, zakupnicima, djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom, rokom na koji su ugovori zaključeni i drugo).

Državni ured za reviziju preporučuje sastavljati godišnja izvješća o ostvarenju plana upravljanja imovinom Grada koja će, između ostalog, sadržavati opširnije podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 380.509,65 eura i u 2024. u iznosu od 232.275,48 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih tijekom 2023. i 2024. te prijašnjih godina.

Zaključeni ugovori o zakupu između Grada i zakupnika sadrže propisane podatke, kao što su predmet i trajanje ugovora, iznos i način plaćanja zakupnine, podmirivanje režijskih troškova i drugih naknada za korištenje zajedničkih prostorija u zgradi, održavanje poslovnih prostora, uvjete za preinaku poslovnih prostora, uvjete za raskid ugovora te način rješavanja eventualnih sporova. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu poslovnog prostora. U tablici broj 5 daju se podaci o zaključenim ugovorima o zakupu i korištenju poslovnoga prostora u 2023. i 2024. (prema podacima Baze imovine Grada).

Tablica broj 5

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora (u m²)	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada (u eurima)	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora (u m²)	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada (u eurima)
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	1	27,75	179,82	-	-	0,00
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	16	1 183,13	4.352,35	33	1 868,20	3.465,30
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	12	951,36	4.287,32	7	399,90	2.485,25
2.2.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim korisnicima	3	73,99	65,03	23	1 245,17	980,05
2.3.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	1	157,78	0,00	3	223,13	0,00
	Ukupno (1 + 2)	**17**	**1 210,88**	**4.532,17**	**33**	**1 868,20**	**3.465,30**

Grad je zaključio 12 ugovora o zakupu poslovnih prostora sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima s kojima su ranije zaključeni ugovori o zakupu/korištenju na temelju provedenih javnih natječaja te tri ugovora izravnim ugovaranjem, od čega dva ugovora s udrugama čiji je osnivač (Centar za pružanje usluga u zajednici i Zajednica športskih udruga Grada Varaždina) i jedan s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada (Razvojna agencija Sjever – Dan). Tijekom 2023. i 2024. zaključeni su ugovori o zakupu s tri udruge za ukupnu površinu poslovnog prostora od 236,46 m^2 bez plaćanja zakupnine te s jednim trgovačkim društvom u vlasništvu Grada za površinu poslovnog prostora od 177,35 m^2.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

Odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisano je da se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje 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.

U skladu s navedenim Zakonom Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija te Zaključkom Gradskog poglavarstava o utvrđivanju vrijednosti boda za izračun visine zakupnine za poslovne prostore od 15. lipnja 2000. Prema navedenoj Odluci, poslovni prostori su razvrstani u tri zone i položaju poslovnog prostora (ulični ili dvorišni) te su utvrđene djelatnosti koje se mogu obavljati u pojedinim zonama i početni iznos zakupnine s uključenim PDV-om. Početni iznos zakupnine utvrđivan je ovisno o djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju poslovnog prostora u zgradi iskazanih u tablici bodova, a utvrđen je umnoškom bodova iz tablice i visinom vrijednosti boda zakupnine za poslovne prostore u iznosu od 4,00 kn (0,53 eura). U tablici broj 6 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima. Navedeni podaci preračunani su prema utvrđenom broju bodova za obračun početnog iznosa mjesečne zakupnine po m² te preračunanom iznosu vrijednosti boda u euro prema fiksnom tečaju konverzije kuna u eure. U ožujku 2024. Grad je donio Odluku o zakupu poslovnih prostora kojom su početni iznosi zakupnine utvrđeni u eurima, a uvjeti postupci i kriteriji davanja poslovnih prostora u zakup nisu promijenjeni.

Tablica broj 6

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	Početni iznos mjesečne zakupnine po m² do ožujka 2024. Zona I.		Zona II.		Zona III.		Početni iznos mjesečne zakupnine po m² od travnja do konca 2024. Zona I.		Zona II.		Zona III.	
		ulični	dvorišni	ulični	dvorišni	ulični	dvorišni	ulični	dvorišni	ulični	dvorišni	ulični	dvorišni
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Odvjetničke kancelarije, predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, telekomunikacije, mjenjačnice, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske i fotografske radnje, fotokopirnice, videoteke, butici, ugostiteljstvo i slastičarstvo, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	6,36	3,98	5,04	3,18	3,71	2,39	6,50	4,00	5,00	3,20	3,70	2,40
2.	Radne prostorije poduzeća, ustanova i drugih organizacija i građana, dopisništva javnih glasila, poduzeća u prosvjeti, kulturi, zdravstvu i predškolskom odgoju, za obavljanje njihovih djelatnosti, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	4,77	2,92	3,71	2,39	2,39	1,86	4,80	3,00	3,70	2,40	2,40	1,90
3.	Prodavaonice, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	4,24	2,65	3,45	2,39	2,12	1,59	4,30	3,00	3,50	2,40	2,30	1,60
4.	Servisi i zanatske djelatnosti koje nisu obuhvaćene pod točkom 1. i 6., privatne galerije i ateljei	3,98	2,39	3,18	2,12	1,86	1,33	4,00	2,40	3,20	2,20	1,90	1,40
5.	Zasebna skladišta	2,65	1,86	2,12	1,33	1,59	0,80	2,70	1,90	2,10	1,40	1,60	0,80
6.	Zanatske djelatnosti: brijači, frizeri, urari, obućari i proizvodnja kožne galanterije	2,12	1,33	1,86	1,06	1,33	0,80	2,20	1,50	1,90	1,10	1,50	0,80
7.	Prostorije političkih stranaka, društvenih organizacija i udruženja građana, sportskih udruga, kulturno-umjetnička društva	1,06	0,80	0,80	0,53	0,53	0,27	1,10	0,80	0,00	0,55	0,55	0,30
8.	Garaža i mjesto u garaži	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za uredske prostore (odvjetničke kancelarije, javnobilježnički uredi, uredi sudskih tumača i prevoditelja, trgovačkih društava), predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, računovodstvene i knjigovodstvene servise, telekomunikacije, mjenjačnice, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske radnje, fotokopirnice, ugostiteljstvo i slastičarstvo, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za prostore političkih stranaka, udruga građana, države i županije, sportskih udruga, kulturno-umjetnička društva kad se daju u zakup po Odluci o zakupu poslovnih prostora, a ne po Odluci koja posebno regulira korištenje prostora od strane udruga.

Prvu zonu čini uži centar Grada, odnosno povijesna cjelina omeđena ulicama: A. Cesarca, S. Vraza, V. Nazora i P. Preradovića, uključujući te ulice s obje strane. Druga zona obuhvaća preostali dio Grada, a treća zona obuhvaća ostala naselja koja spadaju u područje Grada. Za poslovne prostore u kojima se obavlja više djelatnosti, početni iznos zakupnine se određuje prema djelatnosti za koju je odlukom o davanju u zakup utvrđena veća cijena. Za prateće poslovne prostore koji se nalaze u podrumima ili tavanima te dvorišne poslovne prostore, uz ulični prostor, početni iznos zakupnine se umanjuje za 50,0 % u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Gradsko vijeće je u studenome 2024. donijelo izmjenu Odluke o zakupu poslovnih prostora, kojom je izmijenjena tablica opisa djelatnosti poslovnog prostora (šest grupa djelatnosti) te je povećan početni iznos mjesečne zakupnine s PDV-om. Utvrđena visina zakupa iz studenoga 2024. nije primjenjivana na obračun zakupnine u 2024. jer nisu zaključeni ugovori s novim niti sa sadašnjim zakupnicima. U tablici broj 7 daju se podaci o početnoj mjesečnoj zakupnini u eurima po m² površine poslovnoga prostora po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima.

Tablica broj 7

Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² (studeni 2024.)

Redni broj	Djelatnost	Početni mjesečni iznos zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora					
		Zona					
		I.		II.		III.	
		ulični	dvorišni	ulični	dvorišni	ulični	dvorišni
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Uredski prostori (odvjetničke kancelarije, javnobilježnički uredi, uredi sudskih tumača i prevoditelja, trgovačkih društava…), predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, računovodstveni i knjigovodstveni servisi, telekomunikacije, mjenjačnice, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske radnje, fotokopirnice, ugostiteljstvo i slastičarstvo, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	8,00	5,00	6,00	4,00	4,00	3,00
2.	Prodavaonice, fotografske radnje, pekarnice, prodaja i popravak naočala, uslužne djelatnosti (brijači, frizeri, pedikeri, manikuri, kozmetičari, saloni za ljepotu, tetovaže, maseri…), uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	6,00	4,00	5,00	3,00	3,00	2,50
3.	Servisi, galerije i ateljei, proizvodnja i prodaja glazbala, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	5,00	4,00	4,00	3,00	2,50	2,00
4.	Zanatske djelatnosti: urari, obućari, krojači i popravak odjeće, proizvodnja šešira i kapa, proizvodnja i prodaja kožne galanterije, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	3,00	2,00	2,00	1,50	1,50	1,00
5.	Prostori političkih stranaka, udruga građana, države i županije, sportskih udruga, kulturno-umjetnička društva kad se daju u zakup po ovoj Odluci, a ne po Odluci koja posebno regulira korištenje prostora od strane udruga	2,00	1,00	1,00	0,70	0,70	0,50
6.	Garaža i garažno mjesto	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

U tablici broj 8 daju se podaci o objavljenom javnom natječaju za zakup poslovnih prostora i zaključenom ugovoru o zakupu poslovnog prostora na temelju provedenog javnog natječaja u 2023.

Tablica broj 8

Podaci o objavljenom javnom natječaju za zakup poslovnih prostora i zaključenom ugovoru o zakupu poslovnog prostora na temelju provedenog javnog natječaja u 2023.

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023.					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.	1. travnja 2023.	1	27,75	176,78	1	27,75	176,78	176,78	6,37	100,0
2.	1. travnja 2023.	1	62,60	265,42	nije pristigla nijedna prijava	–	–	–	–	–
	Ukupno	**2**	**90,35**			**27,75**	**176,78**	**176,78**	**6,37**	**100,0**

Uvjeti i postupak provođenja natječaja određeni su Odlukom o zakupu poslovnih prostora. Prema odredbama navedene Odluke, gradonačelnik donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup usmenim javnim nadmetanjem na temelju javno objavljenog javnog poziva, a u tekstu javnog poziva za provođenje usmenog javnog nadmetanja, između ostalog, mora biti navedeno: za koji ili koje slobodne poslovne prostore se natječaj objavljuje (adresa i oznaka položaja u zgradi), površina poslovnog prostora, moguća djelatnost, početni iznos zakupnine po m^2 mjesečno, obveza plaćanja jamčevine, davanje sredstava osiguranja plaćanja kod potpisa ugovora o zakupu u vidu solemnizirane bjanko-zadužnice u minimalnoj visini od tri iz licitirane zakupnine, uputa o promjeni zakupnine zbog povećanja prosječnog godišnjeg indeksa potrošačkih cijena (inflacije), uputa o mjestu, danu i satu javnog otvaranja ponuda gdje će se provjeriti sadržaj ponude te održati usmeno javno nadmetanje za davanje u zakup poslovnog prostora i rok za zaključivanje ugovora. Nadalje, utvrđeno je da gradonačelnik donosi popis poslovnih prostora s utvrđenim djelatnostima (namjenama), utvrđuje kriterije za određivanje visine zakupnine, utvrđuje godišnji program korištenja prihoda od zakupnina, donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup i odlučuje o podnesenim prigovorima, donosi odluku o odustanku odnosno raskidu ugovora o zakupu, donosi odluku o mogućnosti obavljanja druge djelatnosti ili smanjenju opsega djelatnosti u određenom poslovnom prostoru i zamjeni zakupljenih poslovnih prostora, obavlja druge poslove predviđene zakonom i Odlukom. Povjerenstvo za provođenje natječaja provodi postupak javnog natječaja i usmene licitacije te predlaže gradonačelniku sklapanje ugovora o zakupu s ponuditeljem koji je izlicitirao najviši iznos zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor. Članove povjerenstva imenuje gradonačelnik, a upravni odjel nadležan za upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu, obavlja poslove u vezi sa zaključivanjem ugovora o zakupu, obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika, utvrđuje uvjete za pokretanje postupka i pokreće postupak za iseljenje u slučaju bespravnog korištenja poslovnog prostora ili kršenja ugovora o zakupu, preuzima u posjed i obavlja predaju posjeda poslovnih prostora, prati stanje uređenja i održavanja te poduzima mjere za uređenje i održavanje poslovnih prostorija, daje suglasnost na projekt unutrašnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora, izdaje suglasnost za namjeravane radove koji uključuju i radove velikih popravaka. Također, raspisuje i objavljuje natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora, utvrđuje prijedlog popisa poslovnih prostora, izrađuje prijedlog programa korištenja prihoda od zakupnina za poslovne prostore te vodi administrativne poslove za povjerenstvo.

U skladu s Odlukom o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostora, Grad je u 2023. putem javnog natječaja ponudio u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 90,35 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 442,20 eura. Na temelju provedenog natječaja zaključen je jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenom najpovoljnijom ponudom u iznosu od 179,82 eura, odnosno rješenjem gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja. U skladu s Odlukom o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti i postupak javnog poziva za usmeno nadmetanje za davanje u zakup poslovnih prostora i rješenjima gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaj je objavljen na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u tjednom tisku. U 2024. nije bilo javnih natječaja (javnog poziva za usmeno nadmetanje za davanje u zakup poslovnih prostora) jer je jedini prazan poslovni prostor morao proći sanaciju nakon poplave.

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

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

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

Prema odredbama članka 6. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog, javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Prema odredbama članka 10. navedene Uredbe, temeljni dokument za raspisivanje i provedbu javnog natječaja donosi čelnik tijela državne uprave, odnosno nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave u obliku općeg akta iz kojeg su razvidne mjere iz programa, strategija i planova čije je provođenje u nadležnosti pojedinog tijela državne uprave, odnosno lokalne samouprave, važnost i potreba suradnje s udrugama u realizaciji tih mjera, ciljevi i očekivani rezultati koji se žele postići financiranjem programa i projekata te u skladu s tim vrste aktivnosti koja će se financirati, prihvatljive organizacije koje se mogu prijaviti, kriteriji za procjenu i ostali elementi postupka dodjele financijskih sredstava, kao i očekivani rezultati koji se žele postići financiranjem programa ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge u određenom području.

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u veljači 2016. donio Odluku o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Varaždina na korištenje udrugama, a izmjene u lipnju i studenome 2024.

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 lipnju 2023. Odluku o uvjetima i načinu davanja na korištenje prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Varaždina korisnicima koji djeluju u području kulture. Navedenom Odlukom utvrđeni su uvjeti i kriteriji za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju 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 u zakup pravnoj osobi neposrednom pogodbom bez provođenja javnog natječaja. Grad u 2023. i 2024. nije provodio javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture.

Također, utvrđeno je da se naknada za korištenje prostora kulture određuje prema kriterijima ekonomske održivosti i društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti, u skladu s natječajem. Kriterije ekonomske održivosti i društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti i namjenu prostora kulture utvrđuje gradonačelnik, a objavljuju se na mrežnim stranicama Grada. Osim navedene naknade, korisnik je u obvezi plaćati sve troškove u vezi s korištenjem prostora (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, usluge odvoza otpada, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona i interneta) na temelju ispostavljenih računa ili drugih vjerodostojnih isprava, ako natječajem nije drukčije određeno. Kriteriji ekonomske održivosti i društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti i namjena prostora kulture su u postupku donošenja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje u skladu s 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 u skladu s kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati. Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno, 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. 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.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđeno je u kojim slučajevima se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja (za davanje u zakup poslovnog prostora između Grada i Republike Hrvatske ili između Grada i Županije, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili Županije ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana), a zakupnina se utvrđuje u početnom iznosu za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru. Odlukom su utvrđeni uvjeti i za zaključenje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima (zakupnik koji ima zaključen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi najmanje pet godina i koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze, pri čemu Grad može odrediti veću novu zakupninu ako je godišnja stopa inflacije veća od 7,0 % prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku).

Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada na korištenje udrugama utvrđeno je da se istekom roka od tri godine udruzi dodijeljen prostor može ponovo dodijeliti na korištenje na rok pet godina bez provođenja javnog natječaja pod uvjetom da je udruga podnijela izvješće o radu i sufinanciranju programa/projekata koje provodi, ako je dodijeljeni prostor koristila u skladu s ugovorom i uredno izvršavala ugovorne obveze te dalje ima potrebu za tim prostorom. Konačnu odluku o ponovnom davanju na korištenje prostora bez provođenja javnog natječaja donosi gradonačelnik na temelju prijedloga povjerenstva.

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio i Odlukom o uvjetima i načinu davanja na korištenje prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada korisnicima koji djeluju u području kulture. Navedenom Odlukom je utvrđeno da se prostor kulture može dodijeliti na korištenje pravnim osobama bez provođenja natječaja u slučajevima kada se prostor kulture daje na korištenje pravnoj osobi koja je na temelju posebnih propisa izrijekom navedena kao pravna osoba koja radi na ostvarivanju zajedničkih strukovnih interesa članova i zaštiti njihovih prava koja proizlaze iz obavljanja njihove djelatnosti, kada se prostor kulture daje na korištenje pravnoj osobi radi ispunjavanja uvjeta radi prijave projekata na natječaj za financiranje sredstvima Europske unije od značaja za Grad, kada se prostor kulture daje na korištenje pravnoj osobi koja provodi kulturne programe, projekte i aktivnosti, a koji značajno doprinose zavičajnoj ili nacionalnoj kulturi ili razvoju kulture i s tim u vezi turističke ponude Grada. Odluku o davanju na korištenje prostora kulture bez provođenja javnog natječaja donosi gradonačelnik, na temelju pisanog zahtjeva pravne osobe i obrazloženog pisanog prijedloga upravnog odjela nadležnog za kulturu.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 49 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 3 051,33 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 7.817,65 eura. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te rješenja gradonačelnika o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom. Prije ispostavljanja rješenja gradonačelnika, nadležni upravni odjel provjerio je ispunjenje propisanih uvjeta za zaključivanje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

Tijekom 2023. i 2024. Grad je zaključivao ugovore o zakupu poslovnih prostora sa zakupnikom koji je odabran putem javnog natječaja te zakupnicima s kojima su u skladu s propisima i internim aktima Grada zaključeni ugovori bez provođenja javnog natječaja.

Prema odredbama članaka 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac zaključuje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu. Ugovor treba sadržavati ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora. Navedene odredbe Zakona utvrđene su i Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

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

Grad je Odlukom o zakupu poslovnih prostora propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe koje se odnose na sadržaj ugovora: obveza namjenskog korištenja prostora; način promjene djelatnosti, korištenje i naknada za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi; osiguranje urednog plaćanja zakupnine u vidu solemnizirane bjanko-zadužnice minimalne visine tri mjesečne zakupnine, mogućnost povećanja zakupnine ako je godišnja stopa inflacije veća od 7,0 % prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku, obveza plaćanja poreza, prestanak ugovora, otkazni rok od trideset dana, odredba o načinu predaje i preuzimanja poslovnog prostora u posjed, obveza plaćanja komunalne naknade, naknade za uređenje voda, spomeničke rente i drugih troškova za korištenje poslovnog prostora te podmirivanje troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora ili zgrade i okoliša zgrade.

Sadržaj ugovora pri davanju u zakup poslovnih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture utvrđen je Odlukom o uvjetima i kriterijima za davanje u zakup gradskih prostora korisnicima koji djeluju na području kulture.

Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku te sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja PDV-a, rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora), rok na koji se ugovor zaključuje, pretpostavke i način izmjene zakupnine, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni, obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor i režijskih troškova koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji, zabranu davanja u podzakup, obvezu podmirenja troškova tekućeg održavanja te izvršenja popravaka oštećenja poslovnoga prostora i zabranu izvršenja preinaka poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez suglasnosti zakupodavca.

Također, sadrže odredbe prema kojima je zakupnik u obvezi prihvatiti izmjenu iznosa mjesečne zakupnine tijekom zakupa zbog utvrđivanja drukčije površine poslovnoga prostora i drugih razloga utvrđenih propisima o čemu odluku donosi gradonačelnik, provoditi sve mjere zaštite od požara te održavati i ispitivati funkcionalnost uređaja i instalacija koje koristi te za vrijeme trajanja ugovora o zakupu ima odgovornost za štetu koja nastane trećim osobama uobičajenim korištenjem poslovnoga prostora ili propuštanjem poduzimanja mjera za sprječavanje nastanka štete te druge odredbe u vezi s korištenjem poslovnog prostora.

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

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

Odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu. Odlukom je utvrđeno da Grad može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, uz razloge predviđene Zakonom i ako zakupnik ne plati tri uzastopne zakupnine, ako poslovni prostor ne koristi duže od tri mjeseca, ako zakupnik, bez suglasnosti zakupodavca, promijeni djelatnost, ako pravo korištenja prenese na drugu osobu, odnosno prostor da u podzakup ili ako poslovni prostor drži u posjedu, ali ga ne koristi duže od 60 dana, ako se zgrada u kojoj je poslovni prostor mora srušiti zbog uređenja, zbog dotrajalosti ili zbog drugih opravdanih razloga. Odluku o otkazu ugovora o zakupu donosi gradonačelnik, a provodi se putem nadležnog javnog bilježnika.

Prema podacima Grada, sa zakupnikom je u 2023. raskinut jedan ugovor (bolest zakupnika).

– **Primopredaja poslovnih prostora**

Prema odredbama članaka 7., 8., 9. i 10. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom i u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno navedenim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. sastavio jedan zapisnik predaje poslovnog prostora nakon raskida ugovora. U zapisniku je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji, odnosno stanje brojila električne energije, plina i vode.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 50.599,92 eura i u 2024. u iznosu od 23.740,87 eura. Odnose se na rashode u poslovnim prostorima koje Grad koristi za svoje potrebe (u 2023. se vrijednosno najznačajniji rashodi u iznosu od 31.482,00 eura odnose na zamjenu parketa u gradskoj vijećnici), udruge (hitne intervencije, servisi, ispitivanje instalacija, vodoinstalaterski i soboslikarski radovi i drugo) te prostore koji su bili u vlasništvu Republike Hrvatske, a Grad ih je davao u zakup.

Obveze zakupodavca i zakupoprimca poslovnoga prostora u vezi s održavanjem poslovnih prostora utvrđene su odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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

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

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

Prema odredbama članaka 13. i 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja te je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine (navedeni rok je do 31. listopada 2024., odnosno do stupanja na snagu odredbe članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga, bio dva mjeseca).

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Grad je obveze zakupnika u vezi s održavanjem poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu poslovnih prostora. Utvrđeno je da se pod tekućim održavanjem smatra održavanje čistoće prostora, bojanje zidova, stropova, stolarije i bravarije, održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki), održavanje vodovoda i kanalizacije (popravak i zamjena armatura, sanacija začepljenja cijevi, sanacija puknuća cijevi), redovni servis centralnog grijanja, održavanje sustava centralnog grijanja, zamjena ventila, redovni servis uređaja za kondicioniranje zraka, zamjena brava, okova, lokota i stakla te održavanje protupožarnih aparata.

Obveze zakupnika u vezi s održavanjem poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, kojima je Grad obvezao zakupnike na podmirenje troškova tekućeg održavanja te režijskih troškova. Zakupnik je dužan plaćati komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu (ako je propisana za predmetnu lokaciju), kao i sve ostale troškove za upotrebu predmetnog poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora, utvrđeno je da potrebu izvođenja velikih popravaka utvrđuje gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela, prije davanja u zakup poslovnog prostora ili prema potrebi, za vrijeme trajanja zakupa te da se za uložena sredstva neće odobriti povrat ako nije proveden predviđeni postupak. Postupak i način priznavanja ulaganja u poslovni prostor propisan je Pravilnikom o postupku i uvjetima priznavanja ulaganja u/na poslovne prostore u vlasništvu Grada iz srpnja 2025.

Navedenim Pravilnikom je utvrđeno da se zahtjev za izdavanje suglasnosti za izvođenje velikih popravaka, u skladu s Odlukom o zakupu poslovnih prostora, podnosi upravnom odjelu nadležnom za poslove gradnje koji analizira zahtjev i potrebnu dokumentaciju. Na prijedlog upravnog odjela nadležnog za poslove gradnje, gradonačelnik donosi zaključak o potrebi izvođenja velikih popravaka u poslovnom prostoru s predračunskim iznosom. Upravni odjel nadležan za poslove gradnje nakon kompletiranosti dokumentacije izdaje suglasnost o izvođenju velikih popravaka u poslovnom prostoru s razrađenim radovima koji se priznaju do visine utvrđene Pravilnikom, zaključkom gradonačelnika i Odlukom o zakupu poslovnog prostora. Zakupniku se može omogućiti izvođenje radova koji nisu predviđeni kao veliki popravci, kao i radovi čiji iznos premašuje dozvoljenu visini ulaganja prema navedenom Pravilniku, koje će izvesti o svom trošku.

Obračun i kontrolu dostavljene dokumentacije uz zahtjev za priznavanje ulaganja provodi upravni odjel nadležan za poslove gradnje te predlaže gradonačelniku donošenje zaključka o priznavanju ulaganja u poslovni prostor Grada. Gradonačelnik, na prijedlog upravnog odjela nadležnog za poslove gradnje, donosi zaključak o priznavanju ulaganja u poslovni prostor koji sadrži opis radova koji su izvršeni, novčani iznos ulaganja s PDV-om te način plaćanja zakupniku. Nadalje, priznavanje ulaganja u poslovni prostor Grada u pravilu je do 50,0 % ukupne zakupnine za preostalo razdoblje roka važećeg ugovora o zakupu. Plaćanje računa zakupnika od strane Grada može se izvršiti u cijelosti odjednom ili u beskamatnim obrocima prijebojem s računima za zakupninu. Sva uložena sredstva u poslovni prostor Grada, nakon plaćanja računa, postaju imovina Grada

Za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora. U navedenom razdoblju zaključen je jedan ugovor u vezi s ulaganjima izvršenim u poslovni prostor.

Gradsko vijeće je u prosincu 2023. donijelo Odluku o uređenju odnosa s trgovačkim društvom u vezi s ulaganjima izvršenim u poslovni prostor u Varaždinu. Odlukom je utvrđeno da je u travnju 2008. zaključen ugovor o zakupu poslovnih prostorija između tri suvlasnika (Grad u ¼ dijela) kao zakupodavca i trgovačkog društva kao zakupnika. Predmet zakupa bio je ulični poslovni prostor u Varaždinu, koji obuhvaća poslovni prostor u prizemlju površine 357,88 m^2, na katu površine 74,94 m^2 i u podrumskom dijelu površine 113,59 m^2, odnosno sveukupno površine 546,41 m^2. Ugovorom o zakupu svi su suvlasnici (zakupodavci) suglasno opunomoćili Grad za obavljanje svih poslova koji su u vezi s izvršavanjem navedenog Ugovora, od njegova zaključenja pa do trenutka kada će poslovni prostor pripasti u vlasništvo jednom zakupodavcu po razvrgnuću suvlasništva. U skladu s Ugovorom o zakupu, zakupnik je bio ovlašten izvoditi radove na uređenju poslovnog prostora pod uvjetom da, između ostalog, prethodno od Grada, kao ovlaštenog zakupodavca, ishodi pisanu suglasnost za izvođenje planiranih građevinskih radova. Po dovršetku radova na uređenju poslovnog prostora, ugovorne strane bile su dužne izvršiti obračun ulaganja te ih priznati zakupniku u skladu s odredbama članka 13. Odluke o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija te o tome zaključiti dodatak ugovoru o zakupu. Na temelju suglasnosti Grada za izvođenje radova na poslovnom prostoru od lipnja 2008. i obračuna iz travnja 2010., zakupniku su priznata ulaganja u poslovni prostor provedena do lipnja 2008. u ukupnom iznosu od 1.679.812,99 kn s PDV-om, odnosno 1.376.895,91 kn bez PDV-a (preračunano 182.745,49 eura). U skladu s navedenim Ugovorom, prijeboje priznatih ulaganja trebalo je provoditi koncem svake poslovne godine za iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 800,00 eura. Odlukom o uređenju odnosa s trgovačkim društvom u vezi s ulaganjima u poslovni prostor gradonačelnik je ovlašten ispuniti obveze koje je Grad preuzeo ugovorom o zakupu, odnosno zaključenjem dodatka ugovoru o zakupu urediti odnose sa zakupnikom na način da se netoiznos već priznatih ulaganja navedenog zakupnika u poslovni prostor u iznosu od 182.745,49 eura prebije s iznosom ukupno dospjele zakupnine zaključno do 30. rujna 2023. u iznosu od 140.693,98 eura. Ugovoreno je da će se preostali iznos nepodmirenih ulaganja zakupnika podmiriti prebijanjem s budućom mjesečnom zakupninom koncem svake poslovne godine. Dodatak ugovoru o zakupu zaključen je 29. prosinca 2023. U poslovnim knjigama Grada evidentirane su poslovne promjene prema navedenim poslovnim događajima u 2023., iako je ugovor o zakupu zaključen u 2008., a ulaganja u poslovni prostor priznata su u travnju 2010.

U 2024. provedena su evidentiranja u poslovnim knjigama u skladu s dodatkom ugovoru. Iskazivanjem svih poslovnih događaja u razdoblju kada su nastali daje se realna slika o resursima kojima Grad raspolaže i njegovim obvezama u određenom razdoblju, što je važno zbog donošenja poslovnih odluka.

Prema odredbama članka 20. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i u knjigovodstvenim evidencijama se primjenjivao u 2024., prihodi i rashodi iskazuju se uz primjenu modificiranoga računovodstvenog načela nastanka događaja što, između ostalog, znači da se rashodi priznaju na temelju nastanka poslovnog događaja (obveza) i u izvještajnom razdoblju na koje se odnose neovisno o plaćanju, a prihodi u izvještajnom razdoblju u kojemu su postali raspoloživi i pod uvjetom da se mogu izmjeriti. Rashodi su smanjenja ekonomskih koristi u obliku smanjenja imovine ili povećanja obveza, a prihod je povećanje ekonomskih koristi tijekom izvještajnog razdoblja u obliku priljeva novca i novčanih ekvivalenata. Navedeno je na istovjetan način propisano odredbama članka 4. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Državni ured za reviziju nalaže ulaganja zakupnika u poslovne prostore Grada evidentirati u poslovnim knjigama u okviru prihoda od zakupnina i rashoda za ulaganja u poslovne prostore prema modificiranom računovodstvenom načelu nastanka događaja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Gradonačelnik je Proceduru naplate prihoda Grada donio u prosincu 2020., a nove Procedure o provedbi mjera naplate prihoda Grada 4. rujna 2025. Navedenim Procedurama utvrđene su aktivnosti, nadležnosti upravnih odjela, rokovi u kojima postoji obveza izvršenja aktivnosti te dokumenti potrebni za utvrđivanje, obračunavanje i naplatu prihoda.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora propisano je, između ostalog, pri zaključivanju ugovora o zakupu ugovaranje odredbe o osiguranju urednog plaćanja zakupnine, u vidu solemnizirane bjanko-zadužnice minimalne visine tri mjesečne zakupnine utvrđene u ugovoru o zakupu, koju je zakupnik dužan dostaviti pri potpisivanju ugovora.

U skladu s navedenim, Grad je pri zaključivanju ugovora ugovarao propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja. Prema podacima Grada, u poslovnim knjigama na koncu 2024. stanje obveza za novčane depozite za zakup poslovnih prostora iskazano je u iznosu od 262.623,00 eura. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora evidentirana su 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.

Potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2024. iskazana su u iznosu od 146.616,59 eura. U okviru navedenih potraživanja pogrešno su iskazana potraživanja u iznosu od 52.152,41 euro za koje je 2021. u postupku stečaja trgovačkog društva proveden unos u temeljni kapital društva, odnosno Grad je stekao poslovne udjele (evidentiranje ispravljeno tijekom revizije). Prema navedenom, koncem 2024. potraživanja su iznosila 94.464,18 eura. Tijekom 2025. otpisan je iznos od 76.775,12 eura. Nakon provedenog ispravka evidentiranja i otpisa potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u tijeku obavljanja revizije) na 5. studenoga 2025. potraživanja su iskazana u iznosu od 43.722,10 eura.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije poduzimao sve raspoložive mjere za naplatu dospjelih potraživanja u skladu s odredbama Procedure naplate prihoda Grada. Dužnicima nije kontinuirano upućivao opomene i poduzimao aktivnosti za naplatu potraživanja instrumentima osiguranja plaćanja (zadužnica). Također, nisu poduzimane aktivnosti za raskide ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine te nisu obračunavane zatezne kamate za zakašnjenje plaćanja (osim u slučaju prijave potraživanja vjerovnika u stečajnom postupku). Pravodobnim i kontinuiranim poduzimanjem raspoloživih mjera naplate prihoda od zakupnina, Grad je trebao utjecati na učinkovitiju naplatu prihoda od zakupnina, čime bi se izbjegla njihova zastara i povećali prihodi Grada. Odredbom članka 51., stavka 1. Zakona o proračunu, propisano je, između ostalog, da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odgovorne za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda i primitaka iz svoje nadležnosti.

Državni ured za reviziju nalaže poduzimati mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Procedurama o provedbi mjera naplate prihoda Grada.

Prema odredbama članka 37.a Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se na kraju godine uzimajući u obzir kašnjenje u naplati preko godine dana i pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ako se s naplatom potraživanja kasni između jedne i tri godine, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 50,0 %, a iznad tri godine vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %. Bez obzira na provođenje ispravka vrijednosti potraživanja, proračuni i proračunski korisnici moraju poduzimati sve potrebne mjere za potpunu naplatu prihoda i primitaka iz nadležnosti i uplatu u proračun, odnosno financijski plan prema važećim propisima. U potpunosti ispravljena potraživanja zadržavaju se u bilančnoj evidenciji sve do trenutka prestanka postojanja pravne osnove za njihovu naplatu.

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima nije iskazan u poslovnim knjigama, a trebao je biti iskazan u iznosu od 279.152,12 eura, od čega se na ispravak vrijednosti potraživanja starijih od tri godine odnosi iznos od 264.070,88 eura. Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za navedene prihode iskazan je u iznosu od 147.364,66 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 28.347,37 eura, ispravak vrijednosti potraživanja za utužena potraživanja od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 116.560,90 eura te od obračunane zatezne kamate u iznosu od 2.456,39 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Na temelju obavljenog godišnjeg popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i odluke Gradskog vijeća iz rujna 2024., otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. u iznosu od 1.816,51 euro.

U skladu s odredbama članka 32. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obračunu otplata duga te prodaji, otpisu ili djelomičnom otpisu potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14), gradonačelnik je u lipnju 2025. donio Odluku o otpisu nenaplativih i zastarjelih potraživanja Grada s osnova zakupa poslovnog prostora u ukupnom iznosu od 71.992,18 eura.

Prema navedenoj Odluci, nakon poduzetih mjera naplate potraživanja nije moguće naplatiti zbog nastupa zastare potraživanja u skladu s odredbama članaka 229. i 233. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23), prema kojima povremena potraživanja zastarijevaju za tri godine, a potraživanja utvrđena javnobilježničkim aktom za deset godina, zbog prestanka postojanja dužnika pravne ili fizičke osobe na temelju rješenja o zaključenju stečajnoga postupka u skladu s odredbama članka 286. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24), prestanka postojanja dužnika pravne osobe likvidacijom u skladu s odredbama članka 382. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24) i/ili nastupa drugih okolnosti u skladu s posebnim propisima uslijed kojih je potraživanje knjigovodstveno evidentirano kao nenaplativo i zastarjelo potraživanje. Izmjenama i dopunama navedene Odluke o otpisu nenaplativih i zastarjelih potraživanja donesenima u srpnju 2025., obuhvaćena su još potraživanja u iznosu od 4.782,94 eura te ukupna otpisana nenaplativa i zastarjela potraživanja za zakup poslovnih prostora prema odlukama iz srpnja 2025. iznose 76.775,12 eura, od čega su najstarija potraživanja iz 2003.

Donošenje Odluke o određivanju kriterija, mjerila i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaji, otpisu ili djelomičnom otpisu potraživanja Grada Varaždina, prema odredbama članka 100. Zakona o proračunu, je u tijeku (pripremljen je nacrt navedene Odluke).

Grad je u prosincu 2024., na zahtjev trgovačkog društva koji upravlja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, za četiri poslovna prostora koja su danom otvaranja nove zemljišne knjige za k. o. Varaždin 2. prosinca 2020. upisana kao vlasništvo Republike Hrvatske, vratio uplaćene zakupnine od prosinca 2020. do svibnja 2024. u iznosu od 150.892,82 eura. U poslovnim knjigama za 2024. navedeno je evidentirano kao umanjenje prihoda u iznosu od 24.230,81 euro te rashod u iznosu od 126.662,01 euro.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za naplatu zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora s obračunanim PDV-om u iznosu od 285.952,62 eura, od čega je naplaćeno 239.099,12,30 eura ili 83,6 %, dok su tijekom 2024. navedeni računi ispostavljeni u iznosu od 297.402,83 eura, od čega je naplaćeno 229.184,17 eura ili 77,1 %. S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2024. manje efikasno naplaćivao prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u odnosu na 2023.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo u dijelu koji se odnosi na upis vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup), vođenje evidencija o poslovnim prostorima i zaključenim ugovorima o zakupu ili korištenju i nadzor nad korištenjem poslovnih prostora. Unutar Upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na obračun i naplatu prihoda na temelju zaključenih ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora.

Pravilnicima o unutarnjem redu Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo te Upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu 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 gradnju i komunalno gospodarstvo obavljaju se u Odsjeku za pravne poslove i javna davanja, Odsjeku za izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture te Odsjeku za raspolaganje imovinom i stambene poslove, dok se poslovi obračuna i naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Upravnom odjelu za financije, proračun i javnu nabavu obavljaju u Odsjeku za financije, proračun i računovodstvo te Odsjeku za naplatu potraživanja. 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 suradnja između nadležnih upravnih odjela koja nije bila učinkovita. Sudionici nisu imali jasno definirane zadaće i propisane procedure postupanja kod obavljanja poslova dostavljanja 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 poduzetim mjerama naplate potraživanja, o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze zbog pokretanja postupaka raskida ugovora o zakupu, o načinu korištenja poslovnih prostora i drugih informacija potrebnih za donošenje odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima. Navedeno je utjecalo na učinkovito upravljanje poslovnim prostorima. Postupanje prema novom aktu Procedure naplate prihoda Grada Varaždina (rujan 2025.), kojim su jasno definirane aktivnosti, nadležnosti, rokovi i dokumenti, trebalo bi utjecati na učinkovitije upravljanje 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, u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Grad pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjuje propisana načela. Ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i poslovne prostore, utvrđeni su Strategijom upravljanja imovinom Grada za razdoblje od 2024. do 2030. te Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada za 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 vezi s obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nadzora nad upravljanjem i raspolaganjem, pri čemu je uspostavljen sustav izvještavanja od niže prema višoj rukovodnoj razini.

Načelo javnosti primjenjivao je tako što su internim aktima Grada jasno propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada te su objavljeni u Službenim glasnicima Grada. Također, javni natječaji za zakup poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljivane su u tjednom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je djelomično. Grad je 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 i djelatnosti od interesa za opće dobro. S obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada. Mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda nisu sustavno i kontinuirano poduzimane.

Načelo predvidljivosti primjenjivano je tako što je Grad u skladu s donesenim internim aktima pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima jednako postupao u istim ili sličnim slučajevima, odnosno pri objavi javnih natječaja za zakup i korištenje poslovnih prostora, odabiru najpovoljnijih ponuditelja i zaključivanju ugovora 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 VARAŽDINU

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani su u Bazu imovine Grada, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, davanje poslovnih prostora u zakup obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, imenovana je odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te su podaci o poslovnim prostorima dostavljeni u navedeni Registar, donesen je akt strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, podaci o praznim poslovnim prostorima javno su objavljeni, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, poslovni prostori održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, predvidljivosti i djelomično ekonomičnosti.

Utvrđeno je da analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine ne sadrže propisane podatke o dijelu poslovnih prostora u vlasništvu Grada, za poslovne prostore za koje nabavna vrijednost u poslovnim knjigama nije iskazana ili je iskazana samo u visini izvršenih ulaganja nije obavljena procjena vrijednosti te procijenjena vrijednost nije evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost ulaganja u dio poslovnih prostora nije objedinjena u vrijednost poslovnog prostora na koji se odnosi, već se vodi pod posebnim inventarnim brojem, podaci u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama nisu povezani s podacima u Bazi imovine Grada, popisom imovine i obveza nije utvrđeno te u poslovnim knjigama nije evidentirano stvarno stanje poslovnih prostora, nisu sastavljena godišnja izvješća o ostvarenju plana upravljanja imovinom Grada koja, između ostalog, sadrže podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima, ulaganja zakupnika u poslovne prostore nisu u poslovnim knjigama evidentirana u okviru prihoda od zakupnina i rashode za ulaganja u poslovne prostore te nisu poduzimane mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Prema navedenom, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Varaždinu **djelomično učinkovito**, jer su utvrđene nepravilnosti i propusti koji utječu na učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su potrebna značajna poboljšanja.

Državni ured za reviziju daje sljedeće naloge i preporuke, prema područjima revizije:

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. Voditi analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s propisanom podacima o svim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada te utvrditi i u poslovnim knjigama evidentirati vrijednost dugotrajne nefinancijske imovne, odnosno poslovnih prostora u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

1.4. Objediniti vrijednost poslovnih prostora s vrijednostima ulaganja na njima, odnosno objediniti sve inventarne brojeve koji se odnose na istu cjelinu (poslovni prostor) u jedan inventarni broj.

1.5. U svrhu vođenja točnih i cjelovitih podataka o poslovnim prostorima i drugim nekretninama u vlasništvu Grada, povezati i usporediti podatke u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i Bazi imovine Grada, kako bi se omogućila jednostavna i učinkovita identifikacija nekretnina te usporedba i provjera točnosti podataka o nekretninama u vlasništvu Grada.

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

2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

2.1. Sastavljati godišnja izvješća o ostvarenju plana upravljanja imovinom Grada koja će, između ostalog, sadržavati opširnije podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima.

2.2. Ulaganja zakupnika u poslovne prostore Grada evidentirati u poslovnim knjigama u okviru prihoda od zakupnina i rashoda za ulaganja u poslovne prostore prema modificiranom računovodstvenom načelu nastanka događaja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

3. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

3.1. Poduzimati mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Procedurama o provedbi mjera naplate prihoda Grada.

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

OČITOVANJE GRADA VARAŽDINA

Grad se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Varaždinu te je prihvatio naloge i preporuke Državnog ureda za reviziju.

U vezi s vođenjem analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine s propisanim podacima o svim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada te evidentiranjem vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine, odnosno poslovnih prostora, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Grad u Očitovanju navodi da je veći dio poslovnih prostora evidentiran u poslovnim knjigama, a određeni dio odnosi se na imovinu stečenu u prijašnjim razdobljima za koju dokumentacija o nabavnoj vrijednosti nije potpuna ili zahtijeva dodatnu provjeru i usklađenje s imovinskopravnom dokumentacijom i podacima zemljišnih knjiga. Nadalje, navodi da je započeo aktivnosti na sređivanju i ažuriranju evidencija imovine te će po njihovom dovršetku osigurati potpunu, točnu i usklađenu analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Za poslovne prostore za koje nabavna vrijednost u poslovnim knjigama nije iskazana ili je iskazana samo u visini izvršenih dodatnih ulaganja, obavit će procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Obrazlaže da za dio poslovnih prostora, osobito onih stečenih u prijašnjim razdobljima, u poslovnim knjigama nije iskazana izvorna nabavna vrijednost, već su evidentirana isključivo naknadna ulaganja, odnosno podaci o vrijednosti nisu potpuni zbog nedostatka vjerodostojne povijesne dokumentacije. Navodi da će radi potpunog usklađenja identificirati sve poslovne prostore za koje nabavna vrijednost nije evidentirana ili nije iskazana u cijelosti, prikupiti raspoloživu dokumentaciju o stjecanju i izvršenim ulaganjima, a za poslovne prostore za koje nije moguće utvrditi izvorni trošak na temelju vjerodostojne dokumentacije provesti procjenu vrijednosti putem posebno imenovanog povjerenstva. Također, navodi da su navedene aktivnosti već započete u okviru procesa sređivanja i usklađivanja evidencija imovine.

Gradonačelnik je donio Odluku o osnivanju Povjerenstva za procjenu vrijednosti poslovnih prostora. Povjerenstvo je zaduženo za poduzimanje svih potrebnih mjera i radnji radi provedbe postupka procjene te utvrđivanje vrijednosti poslovnih prostora. Radi osiguranja ekonomičnosti postupka Povjerenstvo će, prema potrebi, koristiti raspoložive podatke iz posljednjeg Izvješća o stanju nekretnina izrađenog za potrebe nadležnog Ministarstva (uključujući podatke o prosječnim cijenama poslovnih prostora prema planu približnih vrijednosti prema blokovima, uz uvažavanje stvarnog stanja i obilježja pojedine nekretnine).

Za objedinjavanje vrijednosti poslovnih prostora s vrijednostima ulaganja na njima, odnosno objedinjavanje svih inventarnih brojeva koji se odnose na istu cjelinu (poslovni prostor) u jedan inventarni broj, Grad navodi da će u 2026. započeti s postupkom objedinjavanja vrijednosti ulaganja s vrijednostima poslovnih prostora u jednu cjelinu.

Nadalje, navodi da će, u svrhu vođenja točnih i cjelovitih podataka o poslovnim prostorima i drugim nekretninama u vlasništvu Grada, povezati i usporediti podatke u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama i Bazi imovine Grada.

U vezi s obavljanjem popisa imovine i obveza navodi da se redovni godišnji popis imovine i obveza provodi u skladu s važećim propisima, međutim, utvrđena je potreba za detaljnijim i sustavnijim pristupom popisu poslovnih prostora, osobito u dijelu usklađivanja stvarnog stanja sa stanjem iskazanim u analitičkim evidencijama, glavnoj knjizi i Bazi imovine Grada. Obrazlaže da je navedeno dio šireg procesa sređivanja i unaprjeđenja evidencija dugotrajne nefinancijske imovine, u cilju osiguravanja potpune, točne i transparentne evidencije poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

U vezi sa sastavljanjem godišnjih izvješća o ostvarenju plana upravljanja imovinom Grada navodi da će prilikom sastavljanja Godišnjeg izvješća o ostvarenju Plana upravljanja imovinom Grada za 2025., koje će se izraditi u drugoj polovici 2026., uključiti podatke o provedenim natječajima za davanje u zakup, zaključenim ugovorima o zakupu, aktivnostima održavanja poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora, popisu poslovnih prostora s adresama, zakupnicima, djelatnostima koje se u njima obavljaju, datumom zaključenja ugovora, ugovorenom zakupninom, rokom trajanja ugovora i drugim relevantnim podacima.

Za evidentiranje ulaganja zakupnika u poslovne prostore Grada u poslovne knjige u okviru prihoda od zakupnina i rashoda za ulaganja u poslovne prostore prema modificiranom računovodstvenom načelu nastanka događaja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, Grad u Očitovanju navodi da ulaganja zakupnika u jednom slučaju nisu bila evidentirana u skladu s modificiranim računovodstvenim načelom nastanka događaja, odnosno nisu priznata u godini kada su nastala.

U vezi s poduzimanjem mjera za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, u skladu s odredbama Zakona o proračunu i Procedurama o provedbi mjera naplate prihoda Grada, navodi da se sada naplata prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora provodi u skladu s važećim propisima, uključujući Zakon o proračunu i interne Procedure o provedbi mjera naplate prihoda Grada, međutim, postoji prostor za dodatno unaprjeđenje učinkovitosti i pravodobnosti postupanja. Ističe da ukupna nenaplaćena potraživanja nisu značajna u odnosu na godišnje prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora te da se najveći dio evidentiranih dugovanja odnosi na potraživanja iz prijašnjih godina i nisu rezultat trenutnog sustava upravljanja i naplate. Navodi da ukupno nenaplaćena potraživanja, nakon otpisa zastarjelih potraživanja i računovodstvenog evidentiranja ulaganja u temeljni kapital trgovačkog društva, na 31. prosinca 2025. iznose 20.170,22 eura, od čega se 16.455,79 eura odnosi na zakupninu za poslovni prostor trgovačkog društva u 100-postotnom vlasništvu Grada, a čija bi prisilna naplata mogla nepovoljno utjecati na financijsku stabilnost društva. Također, navodi da kontinuirano ulaže dodatne napore u cilju sređivanja i usklađivanja evidencija potraživanja, preciznijeg praćenja dospijeća obveza, unaprjeđenja unutarnjih kontrola, jasnijeg definiranja odgovornosti u postupcima naplate, implementacije učinkovitijih operativnih procesa naplate, a cilj navedenih aktivnosti je povećanje pravodobnosti naplate i smanjenje rizika nastanka novih dugovanja.