REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Bjelovar

KLASA: 041-01/25-10/12
URBROJ: 613-09-26-9
Bjelovar, 8. siječnja 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Velikoj Gorici

S A D R Ž A J

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 VELIKOJ GORICI 18
Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje 25

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 29

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 32

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VELIKOJ GORICI 35

OČITOVANJE GRADA VELIKE GORICE 38

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

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 Velikoj Gorici.

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

Postupci revizije provedeni su od 24. travnja 2025. do 8. siječnja 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

Subjekt revizije je Grad Velika Gorica (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 unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora. o Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, unutarnjim 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. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige te u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka, kao i o stanju 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 druge pomoćne evidencije. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima.

Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Neproizvedena dugotrajna imovina	10.739.355,09	5,6	11.259.079,72	5,8	104,8
2.	Građevinski objekti	151.169.020,56	78,1	149.656.381,93	76,6	99,0
2.1.	Stambeni objekti	2.482.156,57	1,3	5.173.027,05	2,7	208,4
2.2.	Poslovni objekti	48.648.638,59	25,1	48.682.602,41	24,9	100,1
2.3.	Prometni objekti	75.283.248,46	38,9	71.116.732,74	36,4	94,5
2.4.	Ostali građevinski objekti	24.754.976,94	12,8	24.684.019,73	12,6	99,7
3.	Druga imovina	31.570.176,28	16,3	34.325.185,03	17,6	108,7
	Ukupno	**193.478.551,93**	**100,0**	**195.240.646,68**	**100,0**	**100,9**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 151.169.020,56 eura ili 78,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 149.656.381,93 eura ili 76,7 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost preostale imovine najvećim dijelom odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju koja nisu završena i stavljena u uporabu) i prirodna bogatstva.

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na prometne objekte (komunalnu infrastrukturu), i to za 2023. u iznosu od 75.283.248,46 eura, što čini 49,8 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 71.116.732,74 eura, što čini 47,5 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024. Vrijednost poslovnih objekata za 2023. iznosi 48.648.638,59 eura, što čini 32,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023., a za 2024. iznosi 48.682.602,41 euro, što čini 32,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

Za sve građevinske objekte, uključujući i za poslovne objekte vodi se analitička knjigovodstvena evidencija po pojedinom objektu i vrijednosti (nabavna, otpisana i sadašnja vrijednost) te drugi potrebni podaci (inventurni broj, lokacija i datum aktiviranja). Navedena evidencija sadrži evidentirane vrijednosti poslovnih objekata koje koristi Grad Velika Gorica i proračunski korisnici Grada (škole, dječji vrtići, zgrade muzeja i kulture), vrijednosti sportsko-rekreacijskih objekata, društvenih i vatrogasnih domova te objekt poduzetničkog inkubatora.

Nabavna vrijednost poslovnih objekata koncem 2023. iznosila je 53.801.708,51 euro, a koncem 2024. iznosila je 58.110.156,22 eura, što je povećanje za 4.308.447,71 euro ili 8,0 %. U Bilješkama uz Bilancu za 2024., navedeno je da se povećanje odnosi na izgradnju područne osnovne škole Dubranec. Međutim, navedeno povećanje, osim na izgradnju područne škole Dubranec u iznosu od 3.042.944,30 eura, što predstavlja najveće povećanje nabavne vrijednosti poslovnih objekata, odnosi se i na završenu energetsku obnovu upravne zgrade Šetalište Franje Lučića, završenu izgradnju društvenog doma Kozjača, izgradnju Turističkog edukativnog centra Novo Čiče i drugu nabavu u ukupnom iznosu od 1.265.503,41 euro.

Grad je ustrojio izvanbilančnu evidenciju poslovnih prostora u zakupu i raspoloživih za zakup. Osim navedenog, tijekom obavljanja revizije Grad je sastavio evidenciju poslovnih objekata u vlasništvu ili suvlasništvu Grada danih na korištenje proračunskim korisnicima.

Prema evidenciji poslovnih prostora u zakupu i raspoloživih za zakup evidentirano je 37 poslovnih prostora. Revizijom je utvrđeno da je jedan poslovni prostor dva puta evidentiran u evidenciji te da nije evidentirano pet poslovnih prostora u zgradi gradske uprave koje koriste tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog čega Grad ima 41 poslovni prostor u zakupu ili na korištenju ili su prazni, odnosno raspoloživi za davanje u zakup. Prema evidenciji poslovnih objekata u vlasništvu ili suvlasništvu Grada danih na korištenje proračunskim korisnicima, 19 proračunskih korisnika koristi 64 poslovna objekta u vlasništvu ili suvlasništvu Grada. Za poslovne objekte dane na korištenje proračunskim korisnicima evidencija ne sadrži podatke o površinama poslovnih objekata, a evidencija poslovnih prostora u zakupu i raspoloživih za zakup ne sadrži podatke o datumu zaključenja ugovora. Također, evidencija poslovnih prostora u zakupu i raspoloživih za zakup u pojedinim slučajevima ne sadrži površine poslovnih prostora, zemljišnoknjižne podatke (katastarske čestice, katastarska općina, zemljišnoknjižni uložak) ili ne sadrži podatke o vlasništvu prema zemljišnim knjigama.

Državni ured za reviziju preporučuje evidencije poslovnih prostora u zakupu, na korištenju i raspoloživih za zakup ažurirati podacima koji nedostaju (datumi zaključenih ugovora, površine prostora, vlasništvo i zemljišnoknjižni podaci).

Od 41 poslovnog prostora, 22 poslovna prostora nalaze se unutar sedam poslovnih objekata (zgrada gradske uprave, tri javne zgrade i tri društvena doma), a koji su u poslovnim knjigama iskazani kao cjelina poslovnih objekata u kojem se poslovni prostori nalaze te s iskazanom vrijednosti svakog poslovnog objekta. Navedeni poslovni objekti evidentirani su unutar uredskih objekata, zgrada znanstvenih i obrazovnih institucija, odmarališta i ugostiteljskih objekata te ostalih poslovnih građevinskih objekata. Preostalih 19 poslovnih prostora, kao i pripadajuće javne, poslovne i gospodarske zgrade (evidentirane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada), nije evidentirano u poslovnim knjigama. Uvidom u zemljišnoknjižne podatke, utvrđeno je da su svi poslovni objekti u kojima se nalazi 41 poslovni prostor u vlasništvu Grada.

Grad za svoje potrebe koristi dva poslovna objekta u vlasništvu Grada koja su evidentirana u poslovnim knjigama i jedan poslovni prostor evidentiran u zemljišnim knjigama kao etažirani dvosobni stan u stambenoj zgradi. U poslovnim knjigama je evidentiran i dio poslovnih objekata koje koriste proračunski korisnici Grada. Revizijom je utvrđeno da pojedini poslovni objekti koje koriste proračunski korisnici Grada i drugi poslovni objekti s poslovnim prostorima (društveni domovi) nemaju iskazane vrijednosti po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti), već su iskazane vrijednosti obavljenih ulaganja u pojedini objekt. Osim navedenog, neki poslovni objekti u vlasništvu Grada koje koriste proračunski korisnici nisu evidentirani u poslovnim knjigama.

Prema odredbama članaka 18. i 19. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. i koji se primjenjivao na računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024., imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti) odnosno po procijenjenoj vrijednosti, a osnovica za otpis dugotrajne imovine jest njen početni ili revalorizirani trošak nabave (nabavna vrijednost) odnosno procijenjena vrijednost.

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

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

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne objekte čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja te za poslovne objekte i poslovne prostore u vlasništvu Grada koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

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

U glavnoj knjizi na računima imovine u pripremi koncem 2023. evidentirani su poslovni objekti u pripremi u iznosu od 1.030.132,03 eura, a koncem 2024. u iznosu od 679.374,01 euro. U dijelu spomenutih poslovnih objekata nalaze se i poslovni prostori.

Grad je obavio godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su, između ostalog, obuhvaćeni i poslovni objekti evidentirani u poslovnim knjigama, uključujući i poslovne objekte evidentirane na računima imovine u pripremi (investicije u tijeku) te dugotrajna imovina na korištenju (tuđa imovina). Za poslovne objekte i drugu nefinancijsku imovinu u pripremi popisom na 31. prosinca 2023. utvrđeno je trenutno stanje investicija te je dan prijedlog za isknjižavanje određenih objekata u pripremi s opisanim razlogom isknjižavanja iz poslovnih knjiga. Za poslovne objekte i drugu nefinancijsku imovinu koja je ostala evidentirana u poslovnim knjigama za 2023. i 2024. na računu dugotrajne nefinancijske imovine u pripremi, popisom nije procijenjen stupanj dovršenosti te predviđen rok završetka ili predložen drukčiji način rješavanja.

Popisom dugotrajne imovine dobivene na korištenje obuhvaćena je tuđa oprema dobivena na korištenje koja je evidentirana i u izvanbilančnoj evidenciji, a nisu obuhvaćeni poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe na temelju zaključenog ugovora o zakupu niti su navedeni poslovni prostori evidentirani u izvanbilančnoj evidenciji. Poslovni prostori Grada također nisu zasebno popisani.

Odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem. Odredbom članka 221. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., provođenje popisa imovine i obveza propisano je na isti način. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređene su Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015. Prema navedenoj Uputi, povjerenstvo za popis treba izvršiti temeljite pripremne radnje kako bi popis imovine i obveza bio obavljen učinkovito i točno. Zadaća povjerenstva je, između ostalog, procijeniti stupanj dovršenosti dugotrajne materijalne imovine u pripremi (investicija u tijeku) te predvidjeti rok završetka ili predložiti drukčiji način rješavanja.

Državni ured za reviziju nalaže popisom imovine i obveza utvrditi i u poslovnim knjigama evidentirati stvarno stanje poslovnih objekata i poslovnih prostora te procijeniti stupanj dovršenosti dugotrajne imovine u pripremi i predvidjeti rok završetka ili predložiti drukčiji način rješavanja, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza. Nadalje, nalaže godišnjim popisom imovine i obveza, između ostalog, obuhvatiti svu dugotrajnu imovinu, uključujući i poslovne prostore u zakupu Grada, dobivenu na korištenje (tuđu imovinu) i evidentirati je u izvanbilančnoj evidenciji.

Grad vodi registar imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog prijašnjih godina te je imovina, uključujući i poslovne objekte, evidentirana po vrsti u zasebnim portfeljima. Također, u registru imovine evidentirani su poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup. Drugi poslovni prostori koji su dani na korištenje na neodređeno vrijeme nisu evidentirani u registru imovine. Osim navedenog, u registru imovine nisu upisani svi podaci za pojedine poslovne prostore na temelju kojih se može identificirati određeni poslovni prostor (nije upisana adresa poslovnih prostora ili inventurni broj poslovnog objekta kojem poslovni prostor pripada te nije upisana površina poslovnog prostora ili se ona razlikuje od upisane u izvanbilančnoj evidenciji poslovnih prostora).

Državni ured za reviziju preporučuje ažurirati registar imovine Grada podacima o poslovnim prostorima koji nedostaju (adresa, inventurni broj, površina) te uskladiti podatke u registru imovine s podacima u poslovnim knjigama i drugim evidencijama Grada.

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

Prema 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 u rujnu 2021. imenovao odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, ali se podaci o poslovnim prostorima i drugoj imovini ne dostavljaju u Središnji registar državne imovine, što je utvrđeno uvidom u mrežne stranice Središnjeg registra državne imovine. Od srpnja 2024. imenovana osoba za dostavu podataka u Središnji registar državne imovine nije zaposlenica Grada, a Grad nije imenovao novu osobu odgovornu za obavljanje navedenih poslova. S obzirom na to da je gradska imovina obuhvaćena unutar pojma državne imovine, ispunjenjem propisane obveze unošenja podataka o gradskoj imovini u Središnji registar državne imovine omogućava se svim sudionicima u procesu upravljanja imovinom uvid u cjelovite i jedinstvene podatke o imovini potrebne za proces upravljanja.

Državni ured za reviziju nalaže imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.

Također, nalaže dostavljati podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

Grad nije donio plan razvoja Grada kao srednjoročni akt strateškog planiranja, zbog čega nije donio ni provedbeni program kao kratkoročni akt strateškog planiranja, propisan odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske. Prema odredbama navedenog Zakona, rok za izradu plana razvoja jedinice lokalne samouprave je šest mjeseci prije isteka važenja strategije razvoja urbanog područja koju donose jedinice lokalne samouprave prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18).

Na temelju odredbi Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske, Gradsko vijeće je u svibnju 2018. donijelo Strategiju razvoja Grada Velike Gorice od 2018. do 2023. Iz navedenog proizlazi da je Grad trebao donijeti svoj plan razvoja u drugoj polovici 2023.

Prema odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave, odnosno gradonačelnik podnosi prijedlog za pokretanje postupka izrade plana razvoja jedinice lokalne samouprave predstavničkom tijelu, odnosno Gradskom vijeću, koje odlučuje o prijedlogu. Podnositelj prijedloga obvezan je putem svojih mrežnih stranica obavijestiti javnost o početku izrade akta strateškog planiranja, u roku od osam dana od početka postupka izrade.

Državni ured za reviziju nalaže pokrenuti aktivnosti radi donošenja akata strateškog planiranja, odnosno plana razvoja i provedbenog programa, u skladu s odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

Grad nema strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, iz kojih bi, između ostalog, bilo vidljivo upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Navedenom strategijom trebalo bi utvrditi, između ostalog, primjenu optimalnih modela upravljanja gradskom imovinom. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja gradskom imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Grada. Strategija se donosi u skladu s odredbama članka 35., stavka 8. Zakona 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) kojima je propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom planiraju se godišnji ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva.

Zbog svega navedenog, Grad nije utvrdio ni način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju gradskom imovinom, uključujući i poslovnim prostorima (gradonačelnika, Gradskog vijeća i javnosti). Polugodišnja izvješća o radu gradonačelnika, osim podataka o broju zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, ne sadrže druge podatke o poslovnim prostorima.

Donošenjem strategije upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom (u koju se ubrajaju i poslovni prostori) omogućilo bi se utvrđivanje i praćenje ostvarenja planiranih ciljeva, što bi pridonijelo učinkovitosti upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom, uključujući i poslovnim prostorima.

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. Između ostalog, utvrđeno je da nije donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama te da nije na temelju navedene strategije donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je rok za donošenje strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama i godišnjeg plana za ostvarenje ciljeva utvrđenih u Strategiji do konca 2025. Isti rok je naveden i u Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2025.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama (imovinom) kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada (uključujući i poslovne prostore).

Također, Državni ured za reviziju preporučuje donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama (imovinom), kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja nekretninama (uključujući i poslovne prostore) te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

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.

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

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

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

Gradsko vijeće je u rujnu 2023. donijelo Odluku o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice, koja je zamijenila prethodno donesenu Odluku iz travnja 2010. Navedenom Odlukom utvrđeni su uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada. Također, Odlukom su uređena temeljna pravila u vezi s upravljanjem, stjecanjem i otuđenjem nekretnina, postupak prodaje nekretnina, postupak osnivanja prava građenja, pravni status ošasne imovine te ukidanje statusa javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada. Navedena Odluka se na odgovarajući način primjenjuje i na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, osim davanja u zakup poslovnih prostora za koje se donosi posebna odluka.

Za poslove davanja u zakup poslovnih prostora na snazi je Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora iz ožujka 2013. Navedenom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora donesena je na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji proslovnoga prostora iz 2011. i nije usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su donesene u 2015., 2018. i 2024. Prema Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora, sadašnjim zakupnicima koji redovito ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu može se ponuditi zaključivanje novog ugovora o zakupu najduže na vrijeme od pet godina, dok je prema odredbama spomenutog Zakona moguće zaključivanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima na vrijeme od deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih deset godina.

Nadalje, Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ne sadrži odredbe o slučajevima zbog kojih zakupnik može biti djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti kao što su radovi na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi te odredbe o troškovima redovnog održavanja poslovnog prostora za vrijeme njegova zakupa, a koje su propisane odredbama spomenutog Zakona. Također, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora omogućeno je zakupniku na zahtjev odobriti zaključivanje ugovora o podzakupu u određenim slučajevima, dok je odredbama navedenog Zakona podzakup zabranjen, osim ako nije drukčije ugovoreno te su propisane iznimke koje omogućuju jedinicama lokalne samouprave da dio nekretnine mogu dati u podzakup.

Državni ured za reviziju nalaže uskladiti Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (vrijeme trajanja ugovora o zakupu, zabrana davanja u podzakup uz iznimke, slučajevi zbog kojih zakupnik može biti djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti i drugo).

Grad ima 20 proračunskih korisnika, a prema evidenciji poslovnih objekata u vlasništvu Grada koje koriste proračunski korisnici Grada, koju je Grad sastavio tijekom obavljanja revizije, 19 proračunskih korisnika koristi poslovne objekte u vlasništvu Grada za obavljanje svoje djelatnosti. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno je da se ugovor o korištenju poslovnog prostora na neodređeno vrijeme zaključuje bez provođenja javnog natječaja kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti i kriteriji davanja poslovnih prostora na korištenje proračunskim i drugim korisnicima bez provođenja javnog natječaja.

Državni ured za reviziju preporučuje unutarnjim aktima Grada utvrditi uvjete i kriterije davanja poslovnih prostora (i poslovnih objekata) u vlasništvu Grada na korištenje proračunskim i drugim korisnicima Grada bez provođenja javnog natječaja.

Odredbama članka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisano je da gradsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti. Ako se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, gradsko vijeće će prije donošenja odluke pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

Grad nije donio odluku o namjeni pojedinih poslovnih prostora, već je poslovne prostore kojima upravlja i raspolaže razvrstao i evidentirao u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji prema propisanom Računskom planu (uredski objekti, zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija, zgrade kulturnih institucija, restorani, odmarališta i drugi ugostiteljski objekti, sportske dvorane i rekreacijski objekti te tvorničke hale, skladišta i garaže) te je namjena većeg dijela poslovnih objekata vidljiva iz registra nekretnina i iz opisa poslovnih objekata u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ili iz izvanbilančnih evidencija za poslovne prostore koji su dani na korištenje ili u zakup ili su raspoloživi za zakup. Za druge poslovne objekte evidentirane u registru nekretnina i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji (kao što su mjesni domovi, kurije, zgrada Stari grad Lukavec, zgrada Udarnik Kurilovec i drugo) namjena nije utvrđena.

Nedostatak u području upravljanja imovinom koji se odnosi na neutvrđivanje namjene nekretnina naveden je i u Upitniku o fiskalnoj odgovornosti za 2024.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti odluku o namjeni svih poslovnih prostora (pod kojima se podrazumijevaju i poslovni objekti), u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno osim utvrđenih poslovnih prostora koji su namijenjeni za davanje u zakup i poslovnih objekata koje koriste proračunski korisnici Grada, utvrditi namjenu i drugih poslovnih prostora u vlasništvu Grada, radi osiguranja podataka za njihovo učinkovitije upravljanje.

Za kupoprodaju poslovnog prostora, Grad nije utvrdio uvjete, procedure i način kupoprodaje zasebno odlukom, već se na kupoprodaju poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuje Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice iz rujna 2023. Navedenom Odlukom su utvrđeni postupci prodaje nekretnina putem javnog natječaja i bez provedbe natječaja, kupnja nekretnine u korist Grada, darovanje nekretnine u korist Grada, pravo građenja i založno pravo. Odlukom nisu utvrđene mogućnosti i uvjeti prodaje poslovnog prostora sadašnjem zakupniku, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji donosi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika i koji se javno objavljuje.

Odredbama članka 13. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., propisano je da će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijeti svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, odnosno do konca siječnja 2025. Ista odredba bila je propisana i člankom 14. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koji je donesen u prosincu 2018., a prema kojem su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebale donijeti svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora do 22. ožujka 2019.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije obavljao aktivnosti vezane za kupoprodaju poslovnih prostora. S obzirom na zakonske odredbe, potrebno je voditi računa o donošenju unutarnjih akata koji se odnose na kupoprodaju poslovnoga prostora prije provođenja navedenih aktivnosti.

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

Odredbom članka 2., stavka 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24), koja je stupila na snagu 31. listopada 2024., jedinica lokalne samouprave utvrđuje kriterije za određivanje visine zakupnine za poslove prostore svojim općim aktom, ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati. Navedena odredba prijašnjim Zakonom nije bila propisana, dok je Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora iz ožujka 2013. utvrđeno da kriterije za određivanje iznosa zakupnine utvrđuje gradonačelnik. U prijelaznim i završnim odredbama spomenutog Zakona iz 2024. navedeno je da jedinica lokalne samouprave koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, opći akt treba donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Gradonačelnik je, na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, u travnju 2014. donio Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, prema kojem se zakupnina određuje ovisno o četvornom metru korisne površine poslovnog prostora, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u obavlja u poslovnom prostoru. Visina početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora predstavlja umnožak broja bodova i vrijednosti boda. Vrijednost boda utvrđena je u iznosu od 0,17 kn, što preračunano iznosi 0,02 eura.

Prema odredbama članaka 48., 73. i 76. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan priprema prijedloge općih akata, a predstavničko tijelo općine, grada i županije u svom samoupravnom djelokrugu donosi odluke i druge opće akte, u skladu sa svojim statutom.

Iz navedenog proizlazi da kriterije za određivanje visine zakupnine treba donijeti predstavničko tijelo Grada odnosno Gradsko vijeće.

Državni ured za reviziju nalaže da kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore utvrdi predstavničko tijelo općim aktom, u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz listopada 2024. i odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VELIKOJ GORICI

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06 – ispravak, 16/07 – ispravak, 95/08 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 – ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15), utvrđen je Grad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Zagrebačke županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad ima status velikog grada. Obuhvaća 58 naselja s ukupno 61 198 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg kralja Tomislava 34, Velika Gorica.

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

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeno je devet upravnih tijela, odnosno pet službi (Služba gradske uprave, Služba Gradskog vijeća, Služba mjesne samouprave, Služba za financije i Služba za unutarnju reviziju) te četiri upravna odjela (Upravni odjel za komunalne djelatnosti i promet, Upravni odjel za predškolski odgoj, školstvo i društvene djelatnosti, Upravni odjel za gospodarski razvoj, poljoprivredu i fondove Europske unije te Upravni odjel za prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša). Grad je koncem 2024. imao 165 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se u Uredu pravnih, kadrovskih i općih poslova, koji je ustrojen unutar Službe gradske uprave. Poslove vezane za upravljanje i korištenje poslovnih prostora i drugih nekretnina unutar Ureda pravnih, kadrovskih i općih poslova Službe gradske uprave koncem 2024. obavljalo je četvero zaposlenika.

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. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom čija pojedinačna vrijednost prelazi spomenuti postotak odlučuje Gradsko vijeće.

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

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 67.451.016,98 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 67.752.123,03 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 301.106,05 eura, što s manjkom prihoda iz prijašnjih godina u iznosu od 5.143.328,65 eura čini manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju u iznosu od 5.444.434,70 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 73.347.950,79 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 77.041.004,45 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 3.693.053,66 eura, što s manjkom prihoda iz prijašnjih godina čini manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju u iznosu od 9.137.488,54 eura.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora i prihode od nadoknade (povrata) režijskih troškova zakupnika.

U poslovnim knjigama Grada su prihodi od zakupa poslovnih prostora iskazani zajedno s prihodima od iznajmljivanja druge imovine, kao što su zakup zemljišta za dresuru pasa i parkiranje vozila, zakup zida poslovnog objekta za postavu bankomata, zakup vitrina za oglase na autobusnim stanicama i drugo.

Grad nema programski, prema pozicijama, osigurane financijske podatke zasebno za planirane i ostvarene prihode od zakupa poslovnih prostora. Zbog navedenog su ostvareni prihodi od zakupa poslovnih prostora za 2023. i 2024. ručno izračunani, isključivanjem prihoda od iznajmljivanja druge imovine.

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 poslovnih prostora	-	49.646,89	-	49,7	-	46.861,46	-	46,5
2.	Prihodi od nadoknade režijskih troškova zakupnika i korisnika poslovnih prostora	-	50.323,50	-	50,3	-	53.906,93	-	53,5
	Ukupno prihodi	**-**	**99.970,39**	**-**	**100,0**	**-**	**100.768,39**	**-**	**100,0**
	Rashodi								
3.	Materijalni rashodi – poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Grada	20.915,00	20.913,12	100,0	20,6	17.100,00	12.623,90	73,8	13,4
3.1.	Rashodi za energiju	-	8.567,28	-	8,4	-	11.590,75	-	12,3
3.2.	Rashodi za komunalne usluge	-	12.345,84	-	12,2	-	973,42	-	1,1
3.3.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	-	0,00	-	0,0	-	59,73	-	0,0
4.	Rashodi za zakup poslovnog prostora	-	63.602,54	-	62,6	-	63.602,52	-	67,5
5.	Rashodi za nadoknadu režijskih i drugih troškova	-	17.036,46	-	16,8	-	18.012,94	-	19,1
	Ukupno rashodi	**-**	**101.552,12**	**-**	**100,0**	**-**	**94.239,36**	**-**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda		-1.581,73				6.529,03		

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su za 2023. u iznosu od 99.970,39 eura, a za 2024. u iznosu od 100.768,39 eura. U ukupnim prihodima i primicima za 2023. i za 2024. sudjeluju s 0,1 %. Odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora te od nadoknade (povrata) režijskih troškova zakupnika i korisnika poslovnih prostora.

Rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su za 2023. u iznosu od 101.552,12 eura, a za 2024. u iznosu od 94.239,36 eura. U ukupnim rashodima i izdacima za 2023. i za 2024. sudjeluju s 0,1 %. Odnose se na rashode za zakup poslovnih prostora za potrebe rada gradskog Upravnog odjela za prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša te za obavljanje drugih poslova iz nadležnosti Grada, rashode za troškove vezane za korištenje navedenih poslovnih prostora (režijske i komunalne troškove, usluge zaštite imovine) te na rashode za komunalne usluge i energiju poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada.

Prema obrazloženju Grada, Grad nema programskom klasifikacijom osigurane financijske podatke o rashodima koji su vezani za poslovne prostore. Zbog navedenog, rashodi za komunalne usluge i energiju poslovnih prostora iskazani su u Godišnjem izvještaju o izvršenju proračuna Grada za 2023. i 2024. prema programskoj klasifikaciji unutar programa upravljanja gradskom imovinom, pod aktivnost koja se odnosi na stanove i poslovne prostore u vlasništvu Grada.

Zbog navedenog, Grad ne raspolaže cjelovitim financijskim podacima o planiranim i ostvarenim prihodima i rashodima koji se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima (prihodi od zakupa poslovnih prostora, rashodi za režijske i druge troškove poslovnih prostora).

Pravilnikom o proračunskim klasifikacijama (Narodne novine 4/24 i 122/25) propisane su vrste, sadržaj i primjena proračunskih klasifikacija. Prema odredbi članka 2., stavka 2. navedenog Pravilnika, proračunske klasifikacije čine okvir kojim se iskazuju i sustavno prate prihodi i primici te rashodi i izdaci po nositelju, cilju, namjeni, vrsti, lokaciji i izvoru financiranja.

Državni ured za reviziju nalaže u poslovnim knjigama osigurati financijske podatke o prihodima i rashodima koji se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, primjenjujući odredbe Pravilnika o proračunskim klasifikacijama.

Prema podacima prikupljenima tijekom obavljanja revizije, Grad je koncem 2023. i 2024. raspolagao sa 108 poslovnih prostora.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora koncem 2023. i 2024., prema podacima Grada i podacima prikupljenima tijekom obavljanja revizije.

Tablica broj 4

Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora koncem 2023. i 2024.

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	3	28,35	3	28,35
2.	Poslovni prostori dani u zakup ili na korištenje	98	2 794,86	99	2 840,78
2.1.	Poslovni prostori dani na korištenje proračunskim korisnicima Grada	64	-	64	-
2.2.	Poslovni prostori dani na korištenje tijelu državne uprave i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave	5	850,71	5	850,71
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	8	381,91	9	427,83
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	4	186,15	4	186,15
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	17	1 376,09	17	1 376,09
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	7	277,82	6	231,90
3.1.	Prazni poslovni prostori	2	45,92	1	-
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	5	231,90	5	231,90
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**108**	**3 101,03**	**108**	**3 101,03**

Od ukupno 108 poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao koncem 2024., tri poslovna prostora (dva poslovna objekta i poslovni prostor u naravi dvosobni stan) koriste se za potrebe rada gradskih službi, 99 poslovnih prostora dano je u zakup ili na korištenje, a šest poslovnih prostora je izvan upotrebe. Površina poslovnih prostora koji su na korištenju, u zakupu i izvan uporabe koncem 2024. iznosi 3 101,03 m², dok Grad ne raspolaže podacima o površini dva poslovna objekta koja Grad koristi za svoje potrebe, površini 64 poslovna prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada koje koriste proračunski korisnici Grada, površini jednog poslovnog prostora koji je dan u zakup drugim subjektima te površini praznog poslovnog prostora.

Osim tri poslovna prostora u vlasništvu Grada, Grad za svoje potrebe koristi i poslovne prostore u zgradi u vlasništvu pravne osobe na temelju ugovora o zakupu zaključenog u rujnu 2024. na vrijeme od dvije godine (prijašnji ugovor je zaključen u kolovozu 2022.). Na temelju navedenog ugovora, Grad ima u zakupu deset uredskih prostorija i nekoliko pomoćnih prostorija (arhiva, šalter, skladišni prostor, garaža) te koristi i zajedničke dijelove zgrade, a ukupna površina zakupljenog prostora iznosi 567,42 m^2. Zakupnina je ugovorena u mjesečnom iznosu od 4.240,17 eura bez poreza na dodanu vrijednost, uz plaćanje režijskih i drugih troškova vezanih za korištenje poslovnih prostora razmjerno površini koju Grad koristi.

Grad pri tome nije utvrdio mogu li se djelatnosti zbog kojih su poslovni prostori uzeti u zakup obavljati u postojećim poslovnim objektima koje ima na raspolaganju, odnosno nije izradio analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost uzimanja u zakup u odnosu na druge oblike stjecanja (prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja), a i s obzirom na to da dio poslovnih prostora u zgradi gradske uprave ukupne površine 288,11 m^2 koriste tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez plaćanja zakupnine (uz plaćanje režijskih troškova).

Državni ured za reviziju preporučuje utvrditi ekonomsku opravdanost uzimanja u zakup poslovnih prostora u odnosu na druge oblike stjecanja (prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja).

Prema evidenciji poslovnih objekata u vlasništvu ili suvlasništvu Grada danih na korištenje proračunskim korisnicima, 19 proračunskih korisnika koristi 64 poslovna objekta u vlasništvu ili suvlasništvu Grada. S proračunskim korisnicima Grad nije zaključio ugovore o korištenju poslovnog prostora. Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora propisana je iznimka zaključivanja ugovora o zakupu odnosno korištenju poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja, između ostalog, kada ugovor međusobno zaključuju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Državni ured za reviziju nalaže s proračunskim korisnicima zaključiti ugovore o korištenju poslovnih prostora, u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Od šest poslovnih prostora izvan upotrebe, jedan poslovni prostor je prazan, a pet poslovnih prostora nalazi se u derutnoj zgradi (zgrada stare općine) namijenjenoj za rušenje zbog čega, prema obrazloženju Grada, ovi prostori nisu ekonomski opravdani za obnovu i nisu pogodni za davanje u zakup. Međutim, u spomenutoj derutnoj zgradi, osim pet praznih poslovnih prostora, nalaze se i četiri poslovna prostora koja su dana prijašnjih godina u zakup ili na korištenje udrugama i jednoj političkoj stranci. Prema obrazloženju Grada, za derutnu zgradu nije sastavljena procjena troškova radi dovođenja objekta u funkciju, već je planirano njezino rušenje te gradnja nove zgrade. Za poslovni prostor koji se nalazi na drugoj lokaciji i koji je, prema obrazloženju Grada, prazan od 2021., Grad nije raspisivao natječaje niti je na svojim mrežnim stranicama objavljivao podatke o praznim poslovnim prostorima jer se navedeno nije smatralo prioritetnim aktivnostima. Osim navedenog, Grad nije raspisivao natječaje ni za poslovni prostor koji je do studenoga 2024. također bio prazan, nakon čega je dan udruzi na privremeno korištenje.

Prema obrazloženju Grada, Grad tijekom 2023. i 2024. nije provodio ulaganja ni održavanje poslovnih prostora namijenjenih za zakup, odnosno nije bilo radova na održavanju poslovnih prostora koji terete Grad kao zakupodavca. Također, tijekom 2023. i 2024. nije bilo ni radova na javnim površinama, pročeljima i krovištu zgrada, zbog kojih zakupnici nisu mogli koristiti poslovne prostore i zbog kojih nisu plaćali zakupninu. Isto tako, zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora. Za vrijeme trajanja zakupa, zakupnici nisu pisano obavještavali Grad o potrebi manjih popravaka u poslovnim prostorima koji terete Grad kao zakupodavca (kao što su kvarovi na instalacijama, sustavima odvodnje i grijanja, oštećenjima izloga i vanjskih zidova i slično, osim u jednom slučaju).

Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno je što se smatra pod tekućim održavanjem te tko snosi troškove tekućeg održavanja i na koji način. Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu.

Grad nije davao poslovne prostore na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada (Grad je osnivač šest trgovačkih društava). Također, nije prodavao ni kupovao poslovne prostore te nije stjecao ni davao poslovne prostore zamjenom, darovanjem i nasljeđivanjem.

Od poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, Grad je tijekom 2023. i 2024. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje na temelju zaključenih ugovora.

Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje

Tijekom 2023. i 2024. prihodi su ostvareni od zakupa poslovnih prostora i nadoknade režijskih troškova zakupnika na temelju ugovora o zakupu, ugovora o nadoknadi režijskih troškova i ugovora o privremenom korištenju poslovnih prostora, zaključenih tijekom 2023. i 2024. te prijašnjih godina.

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 davanju u zakup poslovnog prostora.

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, uvjeti za preinaku poslovnih prostora, uvjeti za raskid ugovora te način rješavanja eventualnih sporova. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

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 odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđeno je da visina početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora predstavlja umnožak broja bodova i vrijednosti boda. Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti. Vrijednost boda utvrđena je u iznosu od 0,17 kn, što preračunano iznosi 0,02 eura.

U tablici broj 5 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 5

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

u eurima

Redni broj	Djelatnost	Površina poslovnog prostora u m²	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora		
			Zone		
			I	II	III
	1	2	3	4	5
1.	Ugostiteljstvo	manje od 50,00 m²	6,40	5,00	4,00
		od 50,01 do 200,00 m²	2,60	2,00	1,60
		od 200,01 m² i više	1,30	1,00	0,80
2.	Trgovačka djelatnost	manje od 50,00 m²	5,20	4,00	3,00
		od 50,01 do 200,00 m²	2,00	1,60	1,20
		od 200,01 m² i više	1,00	0,80	0,60
3.	Posredničke i ugostiteljske usluge	manje od 50,00 m²	3,80	3,00	2,60
		od 50,01 do 200,00 m²	1,60	1,20	1,00
		od 200,01 m² i više	0,80	0,60	0,50
4.	Zanatstvo	manje od 50,00 m²	3,20	2,60	2,00
		od 50,01 do 200,00 m²	1,30	1,00	0,80
		od 200,01 m² i više	0,60	0,50	0,40
5.	Ostale djelatnosti	manje od 150,00 m²	4,20	3,40	3,00
		od 150,01 m² i više	2,80	2,20	2,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za obavljanje zanatskih djelatnosti.

Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđeno je da se za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti, zakupnina utvrđuje za svaku djelatnost zasebno. Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, ulazno-izlaznog prostora, sanitarnog čvora i terase. U korisnu površinu ulaze i terase ako nisu na javnoprometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 25,0 % cijene zatvorenog poslovnog prostora po m^2. Zakupnina za atelijere, političke stranke, amaterska, kulturna i sportska društva i organizacije, vjerske, humanitarne i znanstvene ustanove, knjižnice, čitaonice i slično, određuje se u iznosu od 0,3 eura po m^2.

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije provodio javne natječaje za davanje poslovnih prostora u zakup, već je zaključivao ugovore o zakupu poslovnih prostora sa sadašnjim zakupnicima s kojima su ranije zaključeni ugovori o zakupu na temelju provedenih javnih natječaja te je s jednom udrugom zaključio ugovor o privremenom korištenju poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja. Zadnji javni natječaj za davanje poslovnih prostora u zakup proveden je u 2022.

Tijekom 2023. i 2024. nije bilo raskida ugovora o zakupu.

U tablici broj 6 daju se podaci o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora u 2023. i 2024. (bez provođenja javnog natječaja).

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	2	209,82	389,92	7	235,82	621,16
1.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	2	209,82	389,92	6	*189,90	621,16
1.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	0	0,00	0,00	1	45,92	0,00
	Ukupno (1 + 2)	**2**	**209,82**	**389,92**	**7**	**235,82**	**621,16**

* U jednom ugovoru zaključenom u 2024. nije navedena površina poslovnog prostora u društvenom domu dana u zakup za obavljanje trgovine.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio ukupno devet ugovora o zakupu ili privremenom korištenju poslovnih prostora ukupne površine 445,64 m², od čega je osam ugovora zaključeno sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, pri čemu u jednom ugovoru nije navedena površina poslovnog prostora danog u zakup, dok je jedan ugovor zaključen za privremeno korištenje poslovnog prostora.

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, 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, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu. Isto tako, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drukčiji način, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi zaključenje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća. Navedene odredbe ne primjenjuju se na zakup garaža i garažnih mjesta.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno je da Grad može sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi zaključivanje novog ugovora o zakupu na najduže pet godina, najkasnije u roku od 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen.

Prije zaključivanja ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, nadležni ured Službe gradske uprave pribavljao je od Službe za financije podatke o stanju duga s osnove zakupa. Nakon toga je Služba gradske uprave dostavljala pisane ponude sadašnjim zakupnicima da se očituju o prihvaćanju ponude, u kojima je obrazloženo ispunjenje propisanih uvjeta za zaključivanje novog ugovora o zakupu, uz obvezu podmirivanja svih dugovanja s osnove zakupa, ako su dugovanja utvrđena. Novi ugovori su zaključeni nakon provjere podmirenja duga i pisanog očitovanja o prihvaćanju ponude za zaključenje novog ugovora.

Tijekom 2024. na temelju upućenog usmenog zahtjeva udruge za potrebom dodjele poslovnog prostora, s udrugom je u studenome 2024. zaključen ugovor o privremenom korištenju poslovnog prostora površine 45,92 m^2.

Zakupnina nije ugovorena, već je ugovorena nadoknada režijskih troškova. Ugovor je zaključen na rok do okončanja natječajnog postupka za davanje u zakup poslovnog prostora. Osim navedenog ugovora, na snazi je i ugovor o privremenom korištenju poslovnog prostora površine 14,79 m^2 iz prosinca 2016. zaključen s drugom udrugom, također bez plaćanja zakupnine i uz obvezu nadoknade režijskih troškova. Ovaj ugovor također je zaključen na rok do okončanja natječajnog postupka za davanje u zakup poslovnog prostora, a koji do vremena obavljanja revizije (listopad 2025.) nije proveden.

Davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama bez provođenja javnog natječaja nije predviđeno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ni drugim propisima. Grad svojim unutarnjim aktima također nije predvidio navedenu mogućnost. Prema odredbi članka 1., stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odredbe ovog Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Udrugama se poslovni prostori mogu dati na korištenje prema odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, 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. Uredbom su detaljno propisani kriteriji, mjerila i postupci koji se primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata koje provode udruge.

Državni ured za reviziju nalaže poslovne prostore davati u zakup ili na korištenje udrugama u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

S obzirom na to da unutarnjim aktima Grada nije predviđeno davanje nekretnina odnosno poslovnih prostora na korištenje na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade (udrugama, tijelima državne uprave i drugima), Državni ured za reviziju je mišljenja da Grad u skladu s načelom dobrog gospodara treba u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora o korištenju nekretnina odnosno poslovnih prostora na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim unutarnjim aktima Grada.

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), Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14) i drugim propisima. Pri naplati prihoda mogu se primjenjivati i druge raspoložive mjere i postupci (slanje opomena, pozivanje obveznika na podmirenje duga i drugo) za koje se ocijeni da bi mogle pridonijeti učinkovitoj naplati prihoda. Pri utvrđivanju i ugovaranju plaćanja prihoda, u skladu s načelom dobrog gospodara, naplata prihoda može se dodatno osigurati i ugovaranjem i pribavljanjem instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica, zadužnica, jamstava i drugih instrumenata).

Gradonačelnik je u prosincu 2012. donio Uputu o naplati i otpisu gradskih prihoda, kojom su utvrđeni načini i postupci naplate proračunskih prihoda, odnosno aktivnosti vezane za naplatu potraživanja (zaprimanje dokumenata za knjiženje potraživanja, praćenje naplate prihoda, slanje opomena, zaključivanje nagodbe o obročnoj otplati duga, odobrenje odgode plaćanja duga, pokretanje ovršnog postupka i otpis potraživanja).

Ugovorima zaključenima u 2023. i 2024. ugovoren je rok plaćanja zakupnine do desetog u mjesecu za tekući mjesec, u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora. Navedena Odluka ni ugovori zaključeni sa zakupnicima ne sadrže odredbe o ugovaranju instrumenata osiguranja plaćanja zakupnine, osim što je u ugovorima navedeno da je potpisom ugovora zakupnik suglasan da Grad kao zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu na imovini zakupnika u slučaju nepodmirivanja plaćanja zakupnine i drugih obveza po ugovoru. Također je u nekim slučajevima ugovorena odredba o mogućnosti raskida ugovora ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ni nakon proteka osam dana od dostave opomene.

Poslovi ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora i nadoknadu režijskih troškova zakupnika, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije. Za potraživanja od zakupa poslovnih prostora i nadoknade režijskih troškova zakupnika ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja od zakupa poslovnih prostora i nadoknade režijskih troškova zakupnika koncem 2023. iskazana su u iznosu od 10.539,48 eura. Odnose se na potraživanja od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 3.573,31 euro i od nadoknade režijskih troškova zakupnika u iznosu od 6.966,17 eura. Dospjela potraživanja iznose 4.781,36 eura, a nedospjela 5.758,12 eura. Dospjela potraživanja su starosti do pet godina. Potraživanja od zakupa poslovnih prostora i nadoknade režijskih troškova zakupnika koncem 2024. iskazana su u iznosu od 11.934,46 eura. Odnose se na potraživanja od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 2.510,58 eura i od nadoknade režijskih troškova zakupnika u iznosu od 9.423,88 eura. Dospjela potraživanja iznose 3.970,09 eura, a nedospjela 7.964,37 eura. Dospjela potraživanja su starosti do šest godina.

Za dospjela i nenaplaćena potraživanja obračunavane su zatezne kamate.

Grad je tijekom 2023. i 2024. poduzimao mjere naplate dospjelih potraživanja slanjem opomena jednom godišnje. Tijekom 2023. poslano je ukupno 13 opomena dužnicima za naplatu potraživanja u iznosu od 8.179,95 eura, od čega se na potraživanja za zakup poslovnih prostora odnosi 6.220,40 eura, na režijske troškove 1.959,55 eura i na obračunane zatezne kamate 1.037,44 eura. Na temelju poslanih opomena u 2023. ukupno je naplaćeno 3.750,33 eura. Tijekom 2024. poslano je ukupno deset opomena dužnicima za naplatu potraživanja u iznosu od 3.404,58 eura, od čega se na potraživanja za zakup poslovnih prostora odnosi 2.614,67 eura, na režijske troškove 789,91 euro i na obračunane zatezne kamate 635,64 eura. Na temelju poslanih opomena u 2024. ukupno je naplaćeno 2.945,14 eura. Osim navedenog, Grad na ispostavljenim računima o zakupu poslovnog prostora zakupnicima obavještava zakupnike o stanju duga te na taj način kontinuirano izvještava zakupnike o stanju duga. Prema obrazloženju Grada, druge mjere naplate potraživanja predviđene i Uputom o naplati i otpisu gradskih prihoda nisu poduzimane, s obzirom na to da su sva dugovanja podmirena u sljedećem razdoblju, osim za dva opomenuta dužnika. Za jednog dužnika doneseno je pravomoćno rješenje o ovrsi, a jedan dužnik je u stečaju te je tražbina upisana u stečajnu masu.

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.

U poslovnim knjigama Grada je koncem 2023. iskazan ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu od 1.467,93 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i iznajmljivanja druge imovine (za zakup zemljišta za dresuru pasa, parkiranje, vitrina za oglase i drugo) u iznosu od 1.017,73 eura te za prihode od nadoknade režijskih troškova u iznosu od 450,20 eura.

Koncem 2024. iskazan je ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu od 1.314,55 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i iznajmljivanja druge imovine u iznosu od 477,40 eura te za prihode od nadoknade režijskih troškova u iznosu od 837,15 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja proveden je za potraživanja čija naplata kasni između jedne i tri godine (ispravak proveden po stopi od 50,0 %) te za potraživanja čija naplata kasni iznad tri godine (ispravak proveden po stopi od 100,0 %).

Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., sastavljenih zapisnika i izvješća o obavljenim popisima te zaključaka gradonačelnika o usvajanju izvješća o obavljenim popisima nije bilo otpisanih potraživanja za zakup poslovnih prostora.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora i iznajmljivanja druge imovine te nadoknadu režijskih troškova u iznosu od 135.495,36 eura (s obračunanim porezom na dodanu vrijednost), od čega je naplaćeno 126.860,25 eura ili 93,6 %, dok su tijekom 2024. navedeni računi ispostavljeni u iznosu od 138.164,07 eura, od čega je naplaćeno 127.850,61 euro ili 92,5 %. S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, iako nije poduzimao sve raspoložive mjere naplate. Na efikasnost naplate prihoda u najvećoj mjeri utjecala je primjena zakonske odredbe implementirane u unutarnje akte Grada, prema kojoj je obnova odnosno zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora moguća sa zakupnikom koji je podmirio sve dospjele obveze prema Gradu.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Službe gradske uprave u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, održavanje poslovnih prostora, vođenje knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine i registra imovine za poslovne prostore te evidencije ugovora. Unutar Službe za financije navedeni poslovi obavljaju se u dijelu koji se odnosi na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda.

Pravilnikom o unutarnjem redu Službe gradske uprave i Pravilnikom o unutarnjem redu Službe za financije utvrđeno je unutarnje ustrojstvo spomenutih Službi, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta s opisom poslova svakog radnog mjesta. Unutarnje ustrojstvene jedinice su uredi (šest ureda u Službi gradske uprave i tri ureda u Službi za financije). Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između navedenih Službi, a kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Uvjeti, načini, ovlasti, procedure i kriteriji kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima pobliže su uređeni Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Velike Gorice, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, ali i Statutom i drugim unutarnjim aktima Grada (Poslovnikom o radu gradonačelnika, Poslovnikom Gradskog vijeća), kojima su, osim načina rada i donošenja odluka, utvrđena i pravila u raspolaganju nekretninama Grada. Uputom o naplati i otpisu gradskih prihoda utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

U svrhu razmatranja sastavljenih prijedloga rješenja i odluka, u donošenju odluka gradonačelniku i Gradskom vijeću pomažu stalni i povremeni odbori i radna tijela. Radna tijela Gradskog vijeća razmatraju prijedloge odluka i drugih akata koji se, između ostalog, odnose i na upravljanje i raspolaganje nekretninama te druga pitanja koja su na dnevnom redu Gradskog vijeća i o njima daju svoja mišljenja i prijedloge. Gradonačelnik osniva stalna i povremena radna tijela radi stručne obrade pojedinih pitanja, davanja prijedloga i mišljenja o pojedinim pitanjima i praćenja stanja u pojedinim područjima ili za pripremu određenog materijala iz djelokruga rada.

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, osim u dijelu koji se odnosi na utvrđivanje dugoročnih i kratkoročnih ciljeva i smjernica upravljanja poslovnim prostorima i drugim nekretninama koji se utvrđuju donošenjem akata strateškog planiranja te godišnjih planova kojima se utvrđuju provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva. Donošenjem akata strateškog planiranja potrebno je utvrditi nedostatke i probleme u postojećem procesu upravljanja imovinom na temelju kojih se utvrđuju radnje i procesi koji su potrebni za učinkovito i transparentno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada.

Načelo odgovornosti primjenjivano je tako što su Statutom i drugim unutarnjim aktima Grada propisane nadležnosti i ovlasti gradonačelnika i Gradskog vijeća te upravnih tijela i zaposlenika koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nadzora nad upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, osim u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora na korištenje proračunskim korisnicima Grada za koje nisu utvrđeni uvjeti i kriteriji davanja poslovnih prostora na korištenje. Gradonačelnik je izvještavao Gradsko vijeće o upravljanju gradskom imovinom, ali nije izvještavao o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

Načelo javnosti primjenjivano je tako što su unutarnjim aktima Grada uglavnom utvrđena pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, na mrežnim stranicama Grada objavljeni su propisi i unutarnji akti iz nadležnosti svakog upravnog tijela, a u službenom glasilu Grada objavljeni su unutarnji akti, odluke i zaključci gradonačelnika i Gradskog vijeća.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je tako što je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa poslovnih prostora i nadoknade režijskih troškova zakupnika ostvario gospodarsku korist, dok je davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnom osobama koje djeluju na tržišnoj osnovi, poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Grada.

Načelo predvidljivosti primjenjivano je tako što je Grad u skladu s donesenim unutarnjim aktima pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima jednako postupao u istim ili sličnim slučajevima, odnosno pri zaključivanju ugovora s dosadašnjim zakupnicima i naplati prihoda postupao je na isti način.

S obzirom na to da Grad nije donio strateške dokumente koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama (u što su uključeni i poslovni prostori) i godišnje planove za ostvarenje ciljeva utvrđenih strateškim dokumentima, nije moguće utvrditi ostvarenje planiranih ciljeva vezanih za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

Grad ima ustrojenu Službu za unutarnju reviziju. Na temelju Strateškog plana Službe za unutarnju reviziju za razdoblje 2021. – 2023. i Strateškog plana Službe za unutarnju reviziju za razdoblje 2024. – 2026. doneseni su godišnji planovi rada unutarnje revizije. Među planiranim i obavljenim revizijama obuhvaćeno je, između ostalog, i područje upravljanja gradskom imovinom.

U području upravljanja imovinom, u 2021. obavljena je revizija upravljanja i raspolaganja nekretninama, u 2023. revizija upravljanja i raspolaganja nogometnim stadionima i igralištima u vlasništvu Grada, a u 2024. revizija upravljanja i raspolaganja javnim skloništima. Revizijama nije obuhvaćeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VELIKOJ GORICI

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Velikoj Gorici. 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 analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih objekata i izvanbilančnu evidenciju poslovnih prostora u zakupu, na korištenju i raspoloživih za zakup, poslovni prostori i poslovni objekti upisani su u registar imovine Grada, doneseni su unutarnji akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama te za zakup poslovnih prostora, poslovni prostori davani su u zakup u skladu s unutarnjim aktima Grada, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i unutarnjim aktima Grada, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja od zakupa poslovnih prostora i nadoknade režijskih troškova zakupnika, za nenaplaćena dospjela potraživanja dužnicima su jednom godišnje poslane opomene, prihodi su efikasno naplaćivani, iako nisu poduzete sve raspoložive mjere naplate te su pri upravljanju poslovnim prostorima najvećim dijelom primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da Grad nije ažurirao evidencije poslovnih prostora u zakupu, na korištenju i raspoloživih za zakup sa svim podacima, poslovni objekti i poslovni prostori nisu u poslovnim knjigama evidentirani po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška, popisom imovine nisu obuhvaćeni poslovni prostori i tuđi poslovni prostori koje Grad koristi za obavljanje svojih poslova, registar imovine ne sadrži sve podatke o poslovnim prostorima važne za njihovu identifikaciju, nije imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u navedeni Registar. Nadalje, nisu doneseni propisani strateški dokumenti, kao ni godišnji planovi za ostvarenje ciljeva utvrđenih strateškim dokumentima, Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, nisu utvrđeni uvjeti i kriteriji davanja na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima, za pojedine poslovne objekte nije utvrđena njihova namjena, kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore nisu usklađeni s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, proračunskim klasifikacijama u poslovnim knjigama nisu osigurani financijski podaci o prihodima i rashodima koji se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, nije utvrđena ekonomska opravdanost uzimanja u zakup poslovnih prostora za potrebe Grada, s proračunskim korisnicima nisu zaključeni ugovori o korištenju poslovnih objekata u vlasništvu Grada te u pojedinim slučajevima poslovni prostori nisu davani na korištenje udrugama u skladu s propisima.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Velikoj Gorici **djelomično učinkovito** jer utvrđeni propusti i nepravilnosti utječu na 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. Ažurirati evidencije poslovnih prostora u zakupu, na korištenju i raspoloživih za zakup podacima koji nedostaju (datumi zaključenih ugovora, površine prostora, vlasništvo i zemljišnoknjižni podaci).

1.2. Za poslovne objekte čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja te za poslovne objekte i poslovne prostore u vlasništvu Grada koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

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

1.4. Popisom imovine i obveza utvrditi i u poslovnim knjigama evidentirati stvarno stanje poslovnih objekata i poslovnih prostora te procijeniti stupanj dovršenosti dugotrajne imovine u pripremi i predvidjeti rok završetka ili predložiti drukčiji način rješavanja, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza.

1.5. Godišnjim popisom imovine i obveza, između ostalog, obuhvatiti svu dugotrajnu imovinu, uključujući i poslovne prostore u zakupu Grada, dobivenu na korištenje (tuđu imovinu) i evidentirati je u izvanbilančnoj evidenciji.

1.6. Ažurirati registar imovine Grada podacima o poslovnim prostorima koji nedostaju (adresa, inventurni broj, površina) te uskladiti podatke u registru imovine s podacima u poslovnim knjigama i drugim evidencijama Grada.

1.7. Imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.

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

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Pokrenuti aktivnosti radi donošenja akata strateškog planiranja, odnosno plana razvoja i provedbenog programa, u skladu s odredbama Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

2.2. Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama (imovinom) kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada (uključujući i poslovne prostore).

2.3. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama (imovinom), kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja nekretninama (uključujući i poslovne prostore) te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.

2.4. Uskladiti Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (vrijeme trajanja ugovora o zakupu, zabrana davanja u podzakup uz iznimke, slučajevi zbog kojih zakupnik može biti djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti i drugo).

2.5. Unutarnjim aktima Grada utvrditi uvjete i kriterije davanja poslovnih prostora (i poslovnih objekata) u vlasništvu Grada na korištenje proračunskim i drugim korisnicima Grada bez provođenja javnog natječaja.

2.6. Donijeti odluku o namjeni svih poslovnih prostora (pod kojima se podrazumijevaju i poslovni objekti), u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno osim utvrđenih poslovnih prostora koji su namijenjeni za davanje u zakup i poslovnih objekata koje koriste proračunski korisnici Grada, utvrditi namjenu i drugih poslovnih prostora u vlasništvu Grada, radi osiguranja podataka za njihovo učinkovitije upravljanje.

2.7. Kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore treba utvrditi predstavničko tijelo općim aktom, u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz listopada 2024. i odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. U poslovnim knjigama osigurati financijske podatke o prihodima i rashodima koji se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, primjenjujući odredbe Pravilnika o proračunskim klasifikacijama.

3.2. Utvrditi ekonomsku opravdanost uzimanja u zakup poslovnih prostora u odnosu na druge oblike stjecanja (prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja).

3.3. S proračunskim korisnicima zaključiti ugovore o korištenju poslovnih prostora, u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

3.4. Poslovne prostore davati u zakup ili na korištenje udrugama u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi se provedbom navedenih naloga i preporuka postigla značajnija 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 VELIKE GORICE

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