REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Virovitica

KLASA: 041-01/25-10/3
URBROJ: 613-12-25-10
Virovitica, 14. studenoga 2025.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Virovitici

SADRŽAJ

	stranica
PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA	6
NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	16
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VIROVITICI	22
Davanje poslovnih prostora u zakup	31
Prodaja poslovnih prostora	47
Stjecanje poslovnih prostora	51
NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	52
ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	56
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VIROVITICI	61
OČITOVANJE GRADA VIROVITICE	65

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

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 Virovitici.

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 13. ožujka do 14. studenoga 2025.

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 Virovitica (dalje u tekstu: Grad).

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima.

Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24), koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25).

Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20), koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa.

Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

Gradsko vijeće je u prosincu 2020. donijelo Strategiju raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za razdoblje 2021. – 2025. (dalje u tekstu: Strategija Grada).

U Strategiji Grada utvrđeno je da se vodi analitička evidencija po svakom obliku imovine, i to prema vrsti, količini i vrijednosti te je potrebno redovito evidentirati sve poslovne promjene (prodaja i kupnja nekretnina, povrat imovine, izgradnja, ulaganje) kako bi se u svakom trenutku znalo stvarno stanje i točni financijski i nefinancijski podaci o imovini u vlasništvu Grada te osigurala transparentnost rada. Cilj utvrđen Strategijom Grada je uspostaviti evidenciju s cjelovitim podacima o svim nekretninama u vlasništvu Grada, odnosno sve nekretnine i promjene na nekretninama evidentirati u poslovnim knjigama u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu te podatke o nekretninama u poslovnim knjigama uskladiti s podacima koji su utvrđeni popisom imovine i obveza. Raspolaganje nekretninama, između ostalog, podrazumijeva i raspolaganje poslovnim prostorima.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Nefinancijska dugotrajna imovina	4.509.653,86	5,3	4.534.859,86	5,4	100,6
2.	Građevinski objekti	74.016.779,57	87,0	74.854.719,24	89,8	101,1
2.1.	Stambeni objekti	1.922.427,70	2,3	1.913.613,08	2,3	99,5
2.2.	Poslovni objekti	37.306.904,78	43,8	36.964.531,44	44,3	99,1
2.3.	Prometni objekti	23.335.020,90	27,4	22.729.852,61	27,3	97,4
2.4.	Ostali građevinski objekti	11.452.426,19	13,5	13.246.722,11	15,9	115,7
3.	Druga imovina	6.585.916,62	7,7	3.995.239,32	4,8	60,7
	Ukupno	**85.112.350,05**	**100,0**	**83.384.818,42**	**100,0**	**98,0**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska dugotrajna imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, za 2023. u iznosu od 74.016.779,57 eura ili 87,0 % ukupne vrijednosti nefinancijske dugotrajne imovine i za 2024. u iznosu od 74.854.719,24 eura ili 89,8 % ukupne vrijednosti nefinancijske dugotrajne imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu proizvedenu imovinu (planovi, studije i ulaganja u računalne programe), opremu, prijevozna sredstva, višegodišnje nasade te na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme, koja nisu završena i stavljena u uporabu).

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, za 2023. u iznosu od 37.306.904,78 eura, što čini 50,4 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 36.964.531,44 eura, što čini 49,4 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine.

U navedenoj evidenciji, između ostalog, evidentirani su poslovni prostori po vrsti, količini i vrijednosti te su navedeni podaci o inventarnom broju, nazivu imovine, lokaciji i smještaju imovine, računu u glavnoj knjizi, amortizacijskoj grupi i stopi ispravka vrijednosti, datumu nabave, količini, osnovici (nabavnoj vrijednosti), ispravcima (iz prošlog razdoblja, za tekuću godinu i ukupnom ispravku) te sadašnjoj (knjigovodstvenoj) vrijednosti.

Poslovni prostori su u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, prema računima Računskog plana, evidentirani kao stambeni i poslovni objekti. Najveći dio poslovnih prostora evidentiran je u glavnoj knjizi u okviru poslovnih objekata, a dio u okviru stambenih objekata. Primjerice, poslovni prostor u Ulici Matije Gupca 12 i na Trgu kralja Zvonimira 5 te poslovni prostori u poslovnoj zgradi u Ulici Ljudevita Gaja 3 evidentirani su na računu ostalih stambenih objekata. Navedene poslovne prostore trebalo je evidentirati u glavnoj knjizi u okviru odjeljka poslovnih objekata. Evidentiranje poslovnih prostora na neodgovarajućim računima utjecalo je na visinu i strukturu pojedine imovine evidentirane u poslovnim knjigama i iskazane u financijskim izvještajima, a nije utjecalo na vrijednost nefinancijske imovine.

Prema odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., proračun i proračunski korisnici, između ostalog, vode knjigovodstvo po načelu dvojnog knjigovodstva, a prema rasporedu računa iz Računskog plana koji je sastavni dio Pravilnika. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023., na isti način propisuje vođenje proračunskog računovodstva prema rasporedu računa iz Računskog plana.

Tijekom obavljanja revizije navedeni poslovni prostori isknjiženi su s računa stambenih objekata i evidentirani u okviru skupine računa poslovnih objekata.

Poslovni objekti su u glavnoj knjizi i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine razvrstani i evidentirani prema propisanom Računskom planu u uredske objekte, zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija, zgrade kulturnih institucija, sportske dvorane i rekreacijske objekte te ostale poslovne građevinske objekte.

U tablici broj 3 daju se podaci o broju i knjigovodstvenoj vrijednosti poslovnih prostora, koji su evidentirani u okviru stambenih objekata te uredskih i ostalih poslovnih građevinskih objekata Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije.

Tablica broj 3

Podaci o broju i knjigovodstvenoj vrijednosti poslovnih prostora, koji su evidentirani u okviru stambenih objekata te uredskih i ostalih poslovnih građevinskih objekata Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Stambeni objekti		
1.	Broj poslovnih prostora	18	18
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	1.343.294,33	1.326.391,94
II.	Uredski objekti		
1.	Broj poslovnih prostora	12	12
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	2.516.464,50	2.479.707,84
III.	Ostali poslovni građevinski objekti		
1.	Broj poslovnih prostora	17	17
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	13.166.048,39	13.076.173,91
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1. + III. 1.)	**47**	**47**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2. + III. 2.)	**17.025.807,22**	**16.882.273,69**

Grad je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine za 2024. poslovne prostore evidentirao kao zgradu ili poslovni prostor. Pojedini poslovni prostori su zasebne poslovne zgrade, pojedini se nalaze u poslovnoj zgradi, a pojedini u stambenoj ili stambeno-poslovnoj te javnoj zgradi. U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine i glavnoj knjizi pojedine poslovne zgrade (koje su prema stanju u zemljišnim knjigama u cijelosti vlasništvo Grada) evidentirane su na jednom inventarnom broju (primjerice, zgrade u Ulici Ljudevita Gaja 3, Stjepana Radića 21/1, Trgu kralja Zvonimira 2) te je kompleks vojarne (koji se sastoji od osam zgrada) također evidentiran na jednom inventarnom broju. U navedenim zgradama nalazi se više poslovnih prostora koji su dani u zakup ili na korištenje. Nadalje, u dijelu slučajeva evidentirani su suvlasnički dijelovi pojedinih stambeno-poslovnih zgrada na kojima je upisano etažno vlasništvo s određenim ili neodređenim udjelom Grada, dok je u manjem broju slučajeva svaki poslovni prostor evidentiran na svom inventarnom broju, iako se nalaze u zgradi koja je u vlasništvu Grada.

Zbog navedenog načina evidentiranja poslovnih prostora u poslovnim knjigama, otežano je praćenje broja i namjene poslovnih prostora. S obzirom na to da su poslovni prostori evidentirani prema propisanom Računskom planu u okviru računa stambenih, uredskih i ostalih poslovnih objekata, Grad je trebao donijeti akt kojim bi odredio namjenu poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju preporučuje donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup, na korištenje ili upravljanje, prodaju, obnovu, rušenje ili druge načine raspolaganja, kako bi se u svakom trenutku znao stvaran broj i stanje poslovnih prostora kojima Grad raspolaže kao preduvjet za učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje.

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine pojedinim poslovnim prostorima nabavljenim u prošlim godinama dodijeljeno je više inventarnih brojeva jer je za dodatna ulaganja dodijeljen drugi inventarni broj. Na računima imovine u glavnoj knjizi za pojedina dodatna ulaganja u poslovne prostore nije povećana vrijednost imovine na kojoj je ulaganje izvršeno, nego su navedena ulaganja evidentirana kao zasebna imovina, a u pojedinim slučajevima i na različitim računima Računskog plana.

Primjerice, na tri inventarna broja (na dva računa Računskog plana) evidentirana je zgrada Centra kulture (prijašnja zgrada doma Hrvatske vojske) ukupne sadašnje vrijednosti od 1.895.696,39 eura.

Objedinjavanjem svih ulaganja na pojedinoj imovini pojednostavnilo bi se praćenje imovine te dobili cjeloviti podaci o svakoj pojedinoj jedinici imovine.

Prema odredbama članka 58. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., rashodi za dodatna ulaganja jesu ulaganja kojima se produžuje vijek uporabe, povećava kapacitet, mijenja namjena ili znatno poboljšavaju funkcionalna svojstva nefinancijske imovine kao npr. ulaganja u obnovu, rekonstrukciju ili povećanje nefinancijske imovine koja ne moraju biti uvjetovana stanjem imovine. Za vrijednost dodatnih ulaganja povećava se vrijednost imovine na kojoj je ulaganje izvršeno. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023., na isti način propisuje evidentiranje dodatnih ulaganja na imovini.

Tijekom obavljanja revizije navedeni poslovni prostori, koji su bili evidentirani na više inventarnih brojeva, objedinjeni su u glavnoj knjizi u jedan inventarni broj za svaki poslovni prostor.

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine i glavnoj knjizi koncem 2024. evidentirani su prostori koji prema podacima iz zemljišnih knjiga nisu u vlasništvu Grada.

Poslovni prostor koji je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentiran kao zgrada lovačkog doma u Ulici Pavla Radića vlasništvo je fizičke osobe, na temelju ugovora o kupoprodaji iz prosinca 2020.

Nadalje, poslovni prostor koji je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentiran kao Dječji vrtić na Trgu bana Josipa Jelačića (zgrada u kojoj je smješten Državni arhiv) na temelju rješenja Virovitičko-podravske županije iz rujna 2022. vlasništvo je dviju fizičkih osoba.

Dva poslovna prostora koja su u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentirana kao poslovni prostori u Poduzetničkoj zoni Antunovac vlasništvo su trgovačkog društva na temelju kupoprodajnog ugovora iz veljače 2018.

Poslovni prostor koji je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentiran kao objekt kućice u parku srušen je prošlih godina i prema zemljišnoknjižnom izvatku više ne postoji.

Također, dva poslovna prostora, koja su u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentirana kao lokal Trg bana Josipa Jelačića 20 m^2 i poslovni prostor Trg kralja Tomislava površine 64,34 m^2, prema obrazloženju Grada, ne postoje.

Nadalje, poslovni prostor koji je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentiran kao zgrada Šištat, prema zemljišnoknjižnom izvatku u vlasništvu je Republike Hrvatske.

Knjigovodstvena vrijednost navedenih poslovnih prostora koncem 2024. iznosila je 206.928,04 eura. Zbog evidentiranja poslovnih prostora koji nisu u vlasništvu Grada u poslovnim knjigama, knjigovodstvena vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine koncem 2024. više je evidentirana u poslovnim knjigama i iskazana u financijskim izvještajima za 206.928,04 eura.

Prema odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., proračun i proračunski korisnici obvezni su, između ostalog, u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023., na isti način propisuje kako u knjigovodstvu osigurati podatke o stanju imovine.

Tijekom obavljanja revizije poslovni prostori, koji su bili evidentirani u poslovnim knjigama koncem 2024., a nisu bili u vlasništvu Grada ili nisu postojali, isknjiženi su iz poslovnih knjiga, osim zgrade Šištat, koja je evidentirana na računima izvanbilančnih zapisa.

Zgradu Šištat Grad je u svibnju 2011., na temelju očitovanja Ministarstva obrane, dobio na čuvanje i održavanje do dodjele novom korisniku ili vlasniku (do konca 2024. nije određen novi korisnik ili vlasnik).

Osim navedene zgrade, Grad je, na temelju ugovora o dodjeli na korištenje, u veljači 2018. od Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine dobio nekretninu, označenu kao gradilište, u Ulici Mirka Danijela Bogdanića za potrebe smještaja Hrvatske gorske službe spašavanja (nakon izmjere nekretnina, u zemljišne knjige upisani su kuća površine 111,00 m² i dvorište površine 498,00 m²). Navedena nekretnina do konca 2024. nije bila evidentirana u poslovnim knjigama Grada.

Prema informaciji Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, iz svibnja 2025., navedeno Ministarstvo vodi zgradu Šištat i nekretninu u Ulici Mirka Danijela Bogdanića u svojim poslovnim knjigama te ih je Grad trebao evidentirati na računima izvanbilančnih zapisa.

Prema odredbama članka 85. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., skupina računa 99 – Izvanbilančni zapisi sadrži stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije, između ostalog, tuđu imovinu dobivenu na korištenje. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023., na isti način propisuje evidentiranje tuđe imovine dobivene na korištenje.

Grad je, u lipnju 2025., navedene nekretnine evidentirao na računima izvanbilančnih zapisa.

Poslovni prostori, koji su prema zemljišnim knjigama u vlasništvu Grada i nalaze se na adresama Ferde Rusana 1/Trg kralja Tomislava 6, Trg kralja Zvonimira 6 i Trg kralja Zvonimira 2 u Virovitici te poslovni prostori u ulici Nazorova cesta i Školski trg u Koriji te 14 garaža na više adresa u Virovitici, nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama za 2023. i 2024.

Prema podacima iz zemljišnih knjiga, početkom 2023. Grad je bio vlasnik 14 garaža. Prema obrazloženju Grada, u postupku katastarske izmjere u katastarskoj općini Virovitica, na temelju zakonskih propisa, Grad je postao vlasnik poslovnih prostora u naravi garaža. Jedna garaža je presudom iz lipnja 2024. pripala fizičkoj osobi te je Grad koncem 2024. u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik 13 garaža. Upravni odjel za financije i gospodarstvo Grada je u svibnju 2025. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i imovinskopravne poslove uputio zahtjev za poduzimanje aktivnosti na rješavanju imovinskopravnih odnosa nad poslovnim prostorima garaža, koji je u lipnju 2025. uputio zahtjev jednom korisniku garaže za mirno rješavanje spora. Prema obrazloženju Grada, iz kolovoza 2025., za ostale garaže u tijeku su terenske provjere kako bi se utvrdili korisnici i poduzele daljnje radnje u cilju rješavanja imovinskopravnih odnosa.

Tijekom obavljanja revizije, u lipnju 2025., u poslovnim knjigama evidentirani su poslovni prostori koji nisu bili evidentirani koncem 2024.

Državni ured za reviziju nalaže i nadalje redovno ažurirati podatke o poslovnim prostorima, kako bi u poslovnim knjigama na odgovarajućim računima Računskog plana bili evidentirani svi poslovni prostori koji su u vlasništvu Grada i kojima Grad raspolaže te kako bi bili evidentirani točni podaci o imovini, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Poslovni prostori koji nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama koncem 2024., evidentirani su tijekom obavljanja revizije po nabavnoj vrijednosti od 0,13 eura. Osim poslovnih prostora evidentiranih tijekom obavljanja revizije, Grad je manji broj poslovnih prostora nabavljenih u prošlim godinama također evidentirao po nabavnoj vrijednosti od 0,13 eura (tri poslovna prostora u Bilogorskoj ulici, Ulici Matije Gupca i Trgu kralja Zvonimira). Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Grad je obračunavao propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Zbog neevidentiranja pojedinih poslovnih prostora u poslovnim knjigama te evidentiranja poslovnih prostora po nabavnoj vrijednosti od 0,13 eura, ukupna vrijednost nefinancijske imovine nije realno iskazana.

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

Državni ured za reviziju nalaže za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost utvrđena u visini od 0,13 eura, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Tijekom 2023. i 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nije bilo povećanja broja poslovnih prostora, a tijekom 2023. u poslovnim knjigama iskazano je smanjenje za dva poslovna prostora.

Na temelju ugovora o prijenosu prava vlasništva Grad je Virovitičko-podravskoj županiji bez naknade prenio vlasništvo nad nekretninom koja se nalazi u Ulici Matije Gupca 63 (u navedenoj nekretnini smještene su udruge s područja grada) za izgradnju Centra za pametnu poljoprivredu i ICT djelatnosti. Na temelju ugovora prodan je poslovni prostor u Ulici Antuna Mihanovića.

Obavljeni su godišnji popisi imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024. kojima su obuhvaćeni i poslovni prostori. Obavljenim popisima popisano je stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama.

Povjerenstva su sastavila popisne liste proizvedene dugotrajne imovine grupirane po lokacijama za gradsku upravu i mjesne odbore te nisu utvrdila razlike između knjigovodstvenog i stanja utvrđenog popisom.

Popisnim listama obuhvaćeni su poslovni prostori koji su koncem 2024. evidentirani u poslovnim knjigama, a prema zemljišnoknjižnim izvadcima nisu bili u vlasništvu Grada (poslovni prostori na adresama Trg bana Josipa Jelačića – stari arhiv, Pavla Radića 2, dva objekta u Poduzetničkoj zoni Antunovac), poslovni prostori koji ne postoje (poslovni prostor površine 20 m² na adresi Trg bana Josipa Jelačića i poslovni prostor površine 64,34 m² na adresi Trg kralja Tomislava) te objekt kućice u parku (koji je srušen u prošlim godinama). Popisnim listama nisu obuhvaćeni poslovni prostori koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama, a koji su prema zemljišnoknjižnim izvadcima u vlasništvu Grada (poslovni prostori koji se nalaze u Virovitici na adresama Ferde Rusana 1/Trg kralja Tomislava 6, Trg kralja Zvonimira 6 i Trg kralja Zvonimira 2, poslovni prostori u Koriji u ulici Nazorova cesta i na Školskom trgu te 13 garaža na raznim adresama u Virovitici). Nadalje, popisom imovine i obveza nije obuhvaćena zgrada koju je Grad dobio na korištenje od Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine za potrebe smještaja Hrvatske gorske službe spašavanja.

Stvarno stanje poslovnih prostora popisom nije utvrđeno jer su popisani prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine. Zbog obavljenog popisa imovine na navedeni način nije postignuta svrha godišnjeg popisa, a to je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza te usklađenje knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.

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

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

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

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

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

Pravilnikom o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom državne imovine, uređena je tehnička struktura podataka Središnjeg registra državne imovine, način upravljanja Središnjim registrom državne imovine, elementi evidencije državne imovine koja se unosi u Središnji registar državne imovine, dostupnost Središnjeg registra državne imovine, specifikacija formata za razmjenu podataka, način dostave informacije o klasificiranim podacima, informiranje obveznika dostave podataka i definiranje korisničke podrške Središnjeg registra državne imovine. Odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka koju je imenovao obveznik, odgovorna je za upravljanje Središnjim registrom državne imovine u ime obveznika, uključujući unos, ažuriranje i provjeru točnosti podataka koji se dostavljaju.

Strategijom Grada utvrđen je cilj uspostave registra nekretnina koji sadrži sve podatke i informacije propisane za registar državne imovine. Prema Strategiji Grada, nekretnine se unose u registar prema podacima iz evidencija dugotrajne nefinancijske imovine koje trenutno postoje, a nakon obrade svih dostupnih podataka, završetka postupka izlaganja i osnivanja zemljišnih knjiga provodit će se nove izmjere te ako se utvrdi da se stanje nekretnina upisano u evidenciji i stanje utvrđeno na terenu ne podudaraju, pravodobno će se unositi promjene u svrhu učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama. U Strategiji Grada navedeno je da je u registar nekretnina potrebno unijeti podatke koji su propisani za registar državne imovine, posebno onaj dio o vrijednosti pojedinog oblika imovine.

Grad je, u cilju osnivanja novih zemljišnih knjiga, u 2013. započeo katastarsku izmjeru i tehničku reambulaciju na svom području. Prema obrazloženju Grada, do vremena obavljanja revizije (lipanj 2025.) na području grada osnovane su četiri zemljišne knjige (k.o. Virovitica-centar, k.o. Petrovac, k.o. Bajer i k.o. Antunovac) te su u postupku osnivanja zemljišne knjige za dvije katastarske općine (k.o. Tabориште i k.o. Čemernica), a naknadno će se osnovati još tri nove katastarske općine za prigradska naselja (k.o. Milanovac, k.o. Rezovac i k.o. Jasenaš). Nadalje, prema obrazloženju Grada, za pojedine poslovne prostore, ažurni podaci upisat će se u zemljišne knjige, zbog ekonomičnosti, nakon provedene izmjere.

Grad je ustrojio Portfelj imovine (dalje u tekstu: Registar nekretnina) u okviru programskog rješenja. Ustrojavanje Registra nekretnina započelo je u listopadu 2014. donošenjem Odluke o izradi Registra nekretnina u vlasništvu Grada.

Odlukom je utvrđeno da će se Registrom nekretnina obuhvatiti, osim nekretnina u vlasništvu Grada i nekretnine koje koristi, odnosno kojima upravlja Grad, bez obzira na pravni temelj korištenja, odnosno upravljanja.

Registar nekretnina sastoji se od imovine razvrstane u jedanaest grupa (stanovi, poslovni prostori, zemljišta, prometnice, javne površine, obrazovne ustanove, sportski objekti, kulturni objekti i spomenici kulture, groblja i mrtvačnice, komunalna infrastruktura te trgovačka društva, ustanove i zaklade). Grupa poslovni prostori sastoji se od tri uporabne kategorije: poslovni prostori za potrebe Grada (sedam poslovnih prostora), poslovni prostori za zakup (68 poslovnih prostora) i mjesni domovi (deset mjesnih domova). Ustrojene su kartice jedinice imovine u koje je moguće unijeti sljedeće podatke: šifru jedinice imovine, naziv jedinice imovine, naziv uporabne kategorije portfelja, procijenjenu vrijednost, stopu kapitalizacije, financijske podatke (prihodi i troškovi po vrstama i ukupno, pričuva, redovno održavanje, zakupnina), osnovne podatke o jedinici imovine (ulica i mjesto, funkcija, optimalna funkcija, status vlasništva, način stjecanja, namjena, stanje i vrsta), dodatne podatke (vlasnik, upravitelj, korisnici, inventarni broj i sadašnja vrijednost), karakteristike (vrsta grijanja, etaža, površina, datum isteka ugovora), katastarske čestice (naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, broj zemljišnoknjižnog uloška i napomene) te dnevnik jedinice imovine (datum i vrijeme unosa, datum i vrijeme zadnje promjene, opis, vrsta dokumenta, operater).

Registar nekretnina se usklađuje s knjigovodstvenom analitičkom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine na način da se u Registru nekretnina usklađuje sadašnja vrijednost za nekretnine za koje je u kartici jedinice imovine unesen inventarni broj.

U karticama jedinice imovine za pojedine poslovne prostore nisu uneseni svi podaci (za pojedine poslovne prostore nije unesen kućni broj, inventarni broj i sadašnja vrijednost, broj katastarske čestice i naziv katastarske općine). Registar nekretnina nije ažurno vođen jer je za većinu jedinica imovine u karticama jedinice imovine navedena čestica prije katastarske izmjere i osnivanja novih zemljišnih knjiga, a ne čestica koja je na temelju izmjere upisana u zemljišnim knjigama. Koncem 2024. Registar nekretnina sadrži poslovne prostore koji ne postoje (prodani, srušeni, nisu nikada postojali ili je na temelju presude preneseno vlasništvo fizičkim osobama) te ih je trebalo brisati iz Registra. Primjerice, poslovni prostori na Trgu bana Josipa Jelačića površine 20 m² i Trgu kralja Tomislava površine 64,34 m², prema obrazloženju Grada, ne postoje.

Navedeni prostori vode se u Registru nekretnina pod šiframa jedinice imovine 394 i 385. Nadalje, poslovni prostor na Trgu bana Josipa Jelačića (stari arhiv) na temelju rješenja iz 2022. više nije u vlasništvu Grada, nego fizičkih osoba. Navedeni prostor vodi se u Registru nekretnina pod šifrom jedinice imovine 396. Dva poslovna prostora u Poduzetničkoj zoni Antunovac prodana su u 2015. i 2018., a za navedene prostore šifra jedinice imovine je 404. Nadalje, pojedini poslovni prostori u vlasništvu Grada nisu evidentirani u Registru nekretnina. Primjerice, u Registru nekretnina nije evidentiran jedan poslovni prostor koji se nalazi na adresi Trg kralja Tomislava 5, tri poslovna prostora na adresi Trg bana Josipa Jelačića 21, tri poslovna prostora na adresi Ferde Rusana 1/Trg kralja Tomislava 6 te 13 garaža na više adresa na području grada Virovitice.

Podaci o pojedinim poslovnim prostorima u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine nisu povezani s Registrom nekretnina jer u kartice jedinice imovine za pojedine poslovne prostore nisu uneseni podaci o inventarnom broju te nije moguće usporediti sadašnje (knjigovodstvene) vrijednosti poslovnih prostora u Registru nekretnina i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine.

Državni ured za reviziju preporučuje upisati sve potrebne podatke u Registar nekretnina te provoditi aktivnosti na ažuriranju Registra nekretnina kako bi se osigurali podaci o svim poslovnim prostorima kojima Grad raspolaže i stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Nadalje, preporučuje povezati Registar nekretnina s drugim poslovnim knjigama radi jedinstvenog evidentiranja financijskih i drugih podataka te osiguranja točnih i ažurnih informacija o poslovnim prostorima.

Gradonačelnik je u rujnu 2021. donio Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, kojom je za odgovornu osobu imenovao višeg stručnog suradnika za upravne i pravne poslove u Upravnom odjelu za financije i gospodarstvo. Prema navedenoj Odluci, odgovorna osoba vodi evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom Grad upravlja, raspolaže ili mu je dana na korištenje (neovisno o nositelju vlasničkih prava), dostavlja i unosi podatke u Središnji registar državne imovine o pojavnim oblicima državne imovine uz naznaku isprave na temelju koje je upis ili promjena izvršena, dostavlja podatke u Središnji registar državne imovine vezane za promjene u vlasništvu i drugim stvarnim pravima svih pojavnih oblika državne imovine te vodi brigu o sveobuhvatnoj izvornoj i redovito ažuriranoj evidenciji i pravodobnoj dostavi podataka u Središnji registar državne imovine. Navedena osoba obvezna je svjesno i odgovorno obavljati zaduženja kako bi se ostvarili ciljevi vođenja Središnjeg registra državne imovine (evidencija, uvid u opseg i strukturu pojavnih oblika državne imovine, učinkovitije upravljanje i nadzor nad raspolaganjem i stanjem državne imovine, kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju te praćenje koristi i učinaka upravljanja pojavnim oblicima imovine). Nadalje, Odlukom su zadužena sva upravna tijela Grada da, u okviru svoje nadležnosti, isprave o državnoj imovini kojom Grad upravlja, raspolaže ili koristi, neovisno o nositelju vlasničkih prava, odmah po nastanku dostave navedenoj odgovornoj osobi u elektroničkom obliku.

Do konca 2024. Grad nije dostavljao ni unosio podatke o imovini u Središnji registar državne imovine. U lipnju 2025. Grad je počeo unositi podatke o imovini u Središnji registar te je do sredine srpnja 2025. unio 63 nekretnine (poslovni prostori, domovi mjesnih odbora, sportska građevina). Grad je na elektroničku adresu Središnjeg registra državne imovine u razdoblju 10. srpnja – 1. kolovoza 2025. uputio nekoliko upita u vezi s načinom unosa podataka o nekretninama u Središnji registar državne imovine (koji podatak je potrebno upisati pod izvorišni ID, na koji način vratiti obrisane nekretnine i drugo) te do vremena obavljanja revizije (kolovoz 2025.) nije zaprimio odgovor. Zbog navedenog, Grad nije nastavio unositi podatke o nekretninama u Središnji registar državne imovine.

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) i Strategijom upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine 96/19).

Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom su Strategija upravljanja državnom imovinom kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske i godišnji plan upravljanja državnom imovinom koji se donosi na temelju Strategije upravljanja državnom imovinom. 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 jedinica lokalne samouprave.

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 kojima 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.

Strategija Grada donesena je na temelju Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. Strategija Grada određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada i njome se želi osigurati transparentno, učinkovito i održivo upravljanje i raspolaganje nekretninama koje su od velike važnosti za gospodarski i društveni razvoj Grada. Strategijom Grada obuhvaćen je važeći institucionalni okvir, upravljanje i raspolaganje nekretninama (načela i ciljevi upravljanja nekretninama te raspolaganje nekretninama), analiza stanja, osvrt na Izvješće Državnog ureda za reviziju o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Virovitičko-podravske županije iz 2016. te ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Prema navedenoj Strategiji, za upravljanje i raspolaganje nekretninama Grada potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno primijeniti načela koja su propisana za upravljanje državnom imovinom (odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti).

Strategijom Grada upravljanje imovinom određuje se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama, u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Upravljanje podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti imovine te koristi koje društvena zajednica ima od imovine. Kako bi imovinu u vlasništvu Grada optimalno iskoristili, potrebno je učinkovito, efikasno i pravodobno djelovanje u svim segmentima upravljanja imovinom. Osnovna pretpostavka za ispunjenje navedenog je jačanje svijesti o tome da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodatnih vrijednosti.

Cilj Strategije Grada je staviti imovinu u službu gospodarskog rasta Grada te odrediti srednjoročne i dugoročne smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u svrhu njihovog očuvanja i generiranja koristi od nekretnina te očuvanja interesa koje Grad ima od postojećih nekretnina i onih koje će steći u budućnosti.

Nadalje, ciljevi koji se odnose na poslovne prostore su uspostaviti evidenciju s cjelovitim podacima o svim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, normativno i transparentno urediti i pratiti upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, transparentno i efikasno upravljati poslovnim prostorima te uspostaviti efikasan sustav unutarnjih kontrola sa svrhom praćenja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Za svaki cilj određene su smjernice te vidljivi, odnosno mjerljivi rezultati ostvarenja cilja, koji potvrđuju je li cilj postignut.

Prema navedenoj Strategiji, nekretnine se prodaju, daju u zakup ili se njima raspolaže na neki drugi način na temelju javnog natječaja odnosno neposrednom pogodbom, uz plaćanje naknade koja predstavlja iznos tržišne cijene ili bez naknade ako je to propisano posebnim zakonom. Administrativne i tehničke poslove u vezi s raspolaganjem nekretninama obavlja nadležni upravni odjel, povjerenstvo za raspolaganje nekretninama ili drugo ovlašteno tijelo ovisno o odluci kojom je regulirano raspolaganje različitim vrstama nekretnina. Poslovni prostori u vlasništvu Grada prodaju se i daju u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te odgovarajućim aktima i odlukama Gradskog vijeća. Grad stječe nekretnine kupnjom, darovanjem, nasljedstvom, zamjenom i prijenosom.

O raspolaganju nekretninama odlučuje gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće u skladu s propisanim postupkom ovisno o pojedinačnoj vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja.

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

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22), Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21) i drugim propisima.

Prema odredbama članka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, 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.

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

Raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, prema Strategiji Grada, uređeno je Statutom Grada, Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora te Naputkom o načinu postupanja prilikom provođenja odluka kojima se raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada. Prema obrazloženju Grada, iz srpnja 2025., Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u postupku je izmjene.

Statutom Grada, koji je donijelo Gradsko vijeće u veljači 2021., utvrđena je nadležnost gradonačelnika i Gradskog vijeća te ograničenja u raspolaganju nekretninama.

Gradsko vijeće je u 2009. donijelo Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada te je u razdoblju 2009. – 2024. donijelo šest izmjena i dopuna navedene Odluke. Navedenom Odlukom utvrđeni su postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja stvarnim pravima na nekretninama te darovanje nekretnina u vlasništvu Grada. Odlukom je utvrđeno da se raspolaganjem smatra prodaja, zamjena i davanje u zakup nekretnina, osnivanje ograničenih stvarnih prava na nekretninama i darovanje nekretnina u vlasništvu Grada. Stjecanjem se smatra zaključivanje pravnih poslova kojima Grad stječe vlasništvo odnosno ograničena stvarna prava na nekretninama.

Gradsko vijeće je u veljači 2014. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te je u razdoblju 2014. – 2024. donijelo šest izmjena i dopuna navedene Odluke. Navedenom Odlukom utvrđeno je zasnivanje i prestanak zakupa, prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku te međusobna prava i obveze Grada i zakupnika/kupaca poslovnih prostora u vlasništvu Grada, kao i poslovnih prostora u društvenom vlasništvu na kojima pravo raspolaganja ili korištenja ima Grad, a posebno način utvrđivanja početne visine zakupnine te uvjeti i postupak provedbe javnog natječaja.

Gradonačelnik je u prosincu 2020. donio Naputak o načinu postupanja prilikom provođenja odluka kojima se raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada, kojim je obuhvaćeno raspolaganje nekretninama i fizičkim dijelovima nekretnina koje se izvršava, između ostalog, u skladu s Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada i Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora. Navedenim Naputkom uređeno je postupanje i poslovi ovlaštenog službenika od početka (prikupljanje podataka o poslovnom prostoru) postupka raspolaganja nekretninama do zaključenja ugovora.

Postupanje i poslovi pri davanju u zakup poslovnih prostora i raspolaganju poslovnim prostorom bez naknade uređeni su i Postupkom davanja u zakup poslovnog prostora te Postupkom raspolaganja poslovnim prostorom bez naknade, koji sadrže dijagram tijeka s opisom aktivnosti, odgovorne osobe, rokove izvršenja te popratne dokumente. Navedene Postupke donio je gradonačelnik u prosincu 2021.

Osim navedenih akata, prema odredbama Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju donijeti interne akte koji će pobliže urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima s ciljem učinkovitog i transparentnog obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Gradsko vijeće je u siječnju 2019. donijelo Odluku o utvrđivanju kriterija za odabir i financiranje programa i projekata udruga od interesa za Grad i njihovom financiranju iz proračuna Grada, a interni akt na temelju Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi nije donesen. Grad je poslovne prostore udrugama davao u zakup na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prema Strategiji, Grad donosi godišnji plan raspolaganja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice raspolaganja nekretninama te provedbene mjere u svrhu pronalaženja učinkovitih rješenja koja će dugoročno očuvati nekretnine te interese Grada.

Gradsko vijeće je u travnju 2023. donijelo Plan raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2023. i u veljači 2024. Plan raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2024. Plan raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za 2025. donesen je u prosincu 2024.

Kratkoročni ciljevi raspolaganja nekretninama u planovima, između ostalog, obuhvaćaju davanje u zakup i prodaju poslovnih prostora. Planovima su predviđene provedbene mjere koje se odnose na evidentiranje nekretnina (kontinuirano izvršavanje evidentiranja svih promjena na nekretninama, evidentiranje svake promjene u stjecanju ili otuđenju nekretnina te utvrđivanje prijedloga za optimalno raspolaganje nekretninama), oglašavanje (putem javnih izvora informiranja, kao što su mrežne stranice Grada, oglasna ploča, objava oglasa u lokalnom glasilu i neposredni kontakt, ponuditi potencijalnim kupcima nekretnine u vlasništvu Grada), prikupljanje i obradu zahtjeva (prikupljati pisma namjere i zahtjeve za kupnju, odnosno uzimanje u zakup nekretnina u vlasništvu Grada, pružiti pravodobnu, točnu i potpunu informaciju, omogućiti zaključenje ugovora u najkraćem mogućem roku) te kontrolu izvršavanja ugovornih obveza (redovitim praćenjem izvršavanja ugovornih obveza ostvaruje se funkcija održavanja kontakata i praćenje potreba korisnika gradskih nekretnina te nadzora nad korisnikom radi očuvanja vrijednosti nekretnina, odnosno sprječavanja nastanka štete).

Planovima je predviđeno da će se poslovni prostori koji su u zakupu, a za koje zakupnici uredno plaćaju zakupninu, po isteku ugovora o zakupu ponuditi dotadašnjim zakupnicima radi zaključenja dopune ugovoru o zakupu, dok će se poslovni prostori koji nisu u zakupu, dati u zakup putem javnog natječaja. Poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodati.

Planovima raspolaganja nekretninama za 2023. i 2024. za zakup ili prodaju planirano je pet javnih zgrada u kojima se nalaze poslovni prostori, 29 poslovnih prostora u 12 poslovnih objekata i 13 garaža. Prihodi od zakupa poslovnih prostora za 2023. planirani su u iznosu od 90.159,85 eura i za 2024. u iznosu od 108.169,09 eura.

Grad planove raspolaganja nekretninama objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

U pet javnih zgrada (prostor bivše vojarne) nalaze se poslovni prostori koje je Grad planirao dati u zakup ili prodati, a nije utvrđeno koliko ima poslovnih prostora u svakoj javnoj zgradi i planira li Grad u tekućoj godini raspolagati svim poslovnim prostorima koji se nalaze u navedenih pet javnih zgrada. Nadalje, u planovima raspolaganja nekretninama planirano je raspolagati pojedinim poslovnim prostorima za koje postoje važeći ugovori o zakupu ili korištenju u godini za koju se plan donosi (primjerice, u planovima za 2023. i 2024. planirano je poslovni prostor na Trgu kralja Zvonimira 5 dati u zakup, a poslovni prostor je dan u zakup na temelju ugovora iz travnja 2022. na rok od pet godina te je poslovni prostor u Ulici Matije Gupca 63 planirano dati u zakup ili prodati, a navedeni poslovni prostor je na temelju ugovora iz lipnja 2020. dan u zakup na rok od pet godina).

Planovima raspolaganja nekretninama nije planirano raspolagati poslovnim prostorima za koje u 2023. i 2024. ističu ugovori o zakupu (primjerice, zakupnicima poslovnih prostora u prigradskom naselju Podgorje ugovori o zakupu istekli su u lipnju 2023. i ožujku 2024. te su produženi u srpnju 2023. i svibnju 2024.) te slobodnim poslovnim prostorima (poslovni prostori u Ulici Ljudevita Gaja 3 i Trgu kralja Zvonimira 6). Iz navedenog proizlazi da u planovima raspolaganja nekretninama nije planirano stvarno raspolaganje poslovnim prostorima u godini za koju se plan donosi.

Državni ured za reviziju preporučuje planom raspolaganja nekretninama obuhvatiti poslovne prostore koje Grad planira dati u zakup ili prodati u godini za koju se plan donosi te navesti svaki poslovni prostor zasebno, kako bi zainteresirane pravne i fizičke osobe dobile točnu informaciju o poslovnim prostorima kojima Grad ima namjeru raspolagati u godini za koju se plan donosi.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VIROVITICI

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 Virovitičko-podravske 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 razvrstan u VI. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa razvijenosti nalaze u trećoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Virovitičko-podravske županije. Obuhvaća deset naselja s ukupno 19 302 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Trg kralja Zvonimira 1, Virovitica.

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 šest upravnih odjela (Upravni odjel za poslove gradonačelnika, Upravni odjel za poslove Gradskog vijeća i opće poslove, Upravni odjel za financije i gospodarstvo, Upravni odjel za društvene djelatnosti, Upravni odjel za komunalne poslove i graditeljstvo i Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i imovinskopravne poslove) te Služba za unutarnju reviziju. Grad je koncem 2024. imao 51 zaposlenika na neodređeno vrijeme. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za financije i gospodarstvo.

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima.

Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odnosno 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 nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, a najviše do 1.000.000,00 kuna (132.722,81 euro). Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Prema podacima iz financijskih izvještaja za 2022. i 2023., gradonačelnik je u 2023. mogao odlučivati o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada do iznosa od 69.611,43 eura, a za 2024. do iznosa od 74.588,60 eura.

Grad je, u skladu s poreznim propisima, radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i slično), 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV), a poreznim rješenjem od 13. veljače 2014., Gradu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 17.018.871,31 euro, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 15.413.868,31 euro te je ostvaren višak prihoda i primitaka u iznosu od 1.605.003,00 eura. Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2024., ukupni prihodi ostvareni su u iznosu od 19.596.400,37 eura, ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 18.964.481,35 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 631.919,02 eura.

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

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

Tablica broj 4

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

u eurima

Redni broj	Opis	2023.				2024.			
		Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)	Planirano	Ostvareno	Indeks	Udjel ostvarenih u ukupnim prihodima ili rashodima (u %)
	1	2	3	4 (3/2*100)	5	6	7	8 (7/6*100)	9
	Prihodi								
1.	Prihodi od zakupa poslovnoga prostora	120.000,00	114.480,18	95,4	87,7	79.826,00	82.026,49	102,8	99,9
2.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	0,00	15.674,57	-	12,0	0,00	0,00	-	-
3.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	13.000,00	448,80	3,5	0,3	19.000,00	68,46	0,4	0,1
	Ukupno prihodi	**133.000,00**	**130.603,55**	**98,2**	**100,0**	**98.826,00**	**82.094,95**	**83,1**	**100,0**
	Rashodi								
4.	Rashodi za energiju	55.444,00	21.478,77	38,7	20,3	30.000,00	28.579,73	95,3	3,9
5.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	68.200,00	46.006,98	67,5	43,5	134.000,00	128.451,58	95,9	17,8
6.	Rashodi za komunalne usluge	16.415,00	16.156,99	98,4	15,3	17.200,00	16.697,85	97,1	2,3
7.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	0,00	0,00	-	-	1.186,50	500,00	42,1	0,1
8.	Drugi rashodi	8.435,00	6.315,50	74,9	6,0	13.200,00	10.220,57	77,4	1,4
9.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	0,00	0,00	-	-	52.350,00	50.452,07	96,4	7,0
10.	Rashodi za dodatna ulaganja na poslovnim prostorima	21.750,00	15.792,50	72,6	14,9	546.215,00	487.419,13	89,2	67,5
	Ukupno rashodi	**170.244,00**	**105.750,74**	**62,1**	**100,0**	**794.151,50**	**722.320,93**	**91,0**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	-37.244,00	24.852,81	-	-	-695.325,50	-640.225,98	-	-

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 130.603,55 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 105.750,74 eura, što je 24.852,81 euro ili 19,0 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 82.094,95 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 722.320,93 eura, što je 640.225,98 eura ili 779,9 % više u odnosu na ostvarene prihode.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 212.698,50 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 196.506,67 eura, prodaje poslovnoga prostora u iznosu od 15.674,57 eura te financijske prihode (zatezne kamate zbog neplaćanja zakupnine za poslovne prostore u ugovorenim rokovima) u iznosu od 517,26 eura.

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

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 828.071,67 eura odnose se na rashode za dodatna ulaganja na poslovnim prostorima u iznosu od 503.211,63 eura, tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 174.458,56 eura, nabavu opreme (namještaj, rashladna oprema, perilica) za tri poslovna prostora u iznosu od 50.452,07 eura, energiju (električna energija i plin) u iznosu od 50.058,50 eura, komunalne usluge (pričuva za poslovne prostore, opskrba vodom i odvoz otpada) u iznosu od 32.854,84 eura, druge rashode (sredstva za čišćenje i usluge čišćenja, materijal za higijenske potreba i njegu te materijal i dijelovi za tekuće i investicijsko održavanje) u iznosu od 16.536,07 eura te za usluge promidžbe i informiranja (objavu natječaja za poslovne prostore i drugo) u iznosu od 500,00 eura.

Rashodi za dodatna ulaganja na poslovnim prostorima u iznosu od 503.211,63 eura odnose se na rashode za dodatna ulaganja na poslovnom prostoru u Ulici Ferde Rusana 7 (energetska obnova i unutarnje uređenje) u iznosu od 335.530,55 eura, uređenje poslovnog prostora (uređenje prvog kata i sanitarnog čvora) u Ulici Matije Gupca 5 u iznosu od 91.031,28 eura, energetsku obnovu zgrade u kompleksu vojarne (radovi na poslovnim prostorima koje su koristile udruge započeli su koncem 2024.) u iznosu od 65.734,04 eura te druga manja ulaganja na poslovnim prostorima u iznosu od 10.915,76 eura.

Rashodi za energiju i komunalne usluge te drugi rashodi u ukupnom iznosu od 99.449,41 euro odnose se na rashode za prazne poslovne prostore i poslovne prostore u kojima se nalaze tijela državne uprave od interesa za Grad. Navedene rashode Grad evidentira u glavnoj knjizi na temelju računa dobavljača te ih umanjuje za dio rashoda koji se odnose na poslovne prostore koji su u zakupu ili na korištenju i za koje zakupnici Gradu refundiraju troškove (na temelju ispostavljenih računa zakupnicima za refundaciju režijskih troškova).

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji se daju u zakup ili korištenje, odnosno u navedenim rashodima nisu uključeni rashodi za poslovne prostore koje Grad koristi za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave.

Grad je na koncu 2023. upravljao i raspolagao s 84 poslovna prostora ukupne površine 18 217,82 m², a na koncu 2024. upravljao je i raspolagao s 81 poslovnim prostorom ukupne površine 18 149,40 m². U 2024., u odnosu na 2023., raspolagao je s manje poslovnih prostora jer je Grad Virovitičko-podravskoj županiji darovao zgradu u kojoj su se nalazili poslovni prostori dani u zakup te su zakupnici postupno napuštali poslovne prostore.

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

Tablica broj 5

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

Redni broj	Korisnici/zakupnici poslovnog prostora	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²
	1	2	3	4	5
1.	Poslovni prostori koje Grad koristi za svoje potrebe	5	3 410,77	5	3 410,77
2.	Poslovni prostori dani u zakup	69	13 125,97	62	12 970,27
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društva u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	5	3 182,87	6	3 220,67
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	18	6 141,54	18	6 141,54
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	28	1 842,88	19	1 561,78
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	4	105,14	4	105,14
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	14	1 853,54	15	1 941,14
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	10	1 681,08	14	1 768,36
3.1.	Prazni poslovni prostori	5	404,80	4	367,00
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	5	1 276,28	10	1 401,36
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**84**	**18 217,82**	**81**	**18 149,40**

Od ukupno 81 poslovnog prostora kojim je Grad upravljao i raspolagao na koncu 2024., pet poslovnih prostora ili 6,2 % koristi se za potrebe rada gradskih službi, 62 poslovna prostora ili 76,5 % dano je u zakup ili korištenje, a 14 poslovnih prostora ili 17,3 % je izvan uporabe. Od ukupno 14 poslovnih prostora izvan uporabe, četiri poslovna prostora ili 4,9 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a deset poslovnih prostora ili 12,3 % je neuvjetno za davanje u zakup.

Od četiri prazna poslovna prostora na koncu 2024., jedan se odnosi na prostor restorana u podrumu Dvorca Pejačević. Prema obrazloženju Grada, Dvorac Pejačević nepokretno je kulturno dobro pod strogom zaštitom i nadzorom Ministarstva kulture. Restoran nema osnovne elemente za rad te je malo zainteresiranih korisnika, a za renovaciju restorana potrebno je ishoditi suglasnost Ministarstva kulture. Grad smatra da je ulaganje u prostor restorana za sada neosnovano, nesvrsishodno i neprofitno. Preostala tri poslovna prostora Grad nije naveo u planovima raspolaganja nekretninama za 2023. i 2024.

Na koncu 2024. bilo je deset neuvjetnih poslovnih prostora koji se zbog nemogućnosti korištenja ne daju u zakup. Od navedenih poslovnih prostora, na pet poslovnih prostora (u Ulici Matije Gupca 63) koncem 2024. započeo je postupak energetske obnove zgrade te su s dosadašnjim zakupnicima raskinuti ugovori o zakupu. Rashodi za energetsku obnovu planirani su u 2023. u iznosu od 11.250,00 eura i u 2024. u iznosu od 160.112,00 eura, odnosno ukupno u iznosu od 171.362,00 eura. Do konca 2024. ulaganja su ostvarena u iznosu od 65.734,04 eura. Za poslovni prostor u Ulici Ferde Rusana 7 energetska obnova i uređenje započelo je u 2023., a završilo koncem 2024. te je poslovni prostor početkom 2025. prenesen u uporabu i koristit će se kao multifunkcionalni kulturno-zabavni prostor. Vrijednost ulaganja do konca 2024. iznosila je 390.646,83 eura. Za poslovni prostori u Ulici Tomaša Masaryka 5 tijekom 2021. izrađeno je idejno rješenje za prenamjenu u spomen-dom hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata te tijekom 2023. i 2024. nije bilo ulaganja, a s ulaganjima će nastaviti nakon što Grad osigura sredstva. Prema obrazloženju Grada, poslovni prostor u Bilogorskoj ulici 24 u suvlasništvu je s trgovačkim društvom (u kojem Grad nema udjele) i Gradu je onemogućeno korištenje prostora do rješenja imovinskopravnih odnosa. Za privođenje namjeni poslovnog prostora na Trgu kralja Tomislava 5 i Trgu kralja Zvonimira 6, prema obrazloženju Grada, potrebna su značajna financijska sredstva, koja se u narednom razdoblju planiraju osigurati iz proračuna Grada i drugih izvora.

Tri poslovna prostora koriste političke stranke na temelju ugovora o zakupu zaključenih 1999., 2005. i 2008. Ugovori o zakupu poslovnih prostora iz 1999. i 2005. zaključeni su na neodređeno vrijeme. Ugovor o zakupu poslovnih prostora iz 2008. produživan je na rok od pet godina te su zaključena tri ugovora o produženju zakupa. U navedenim ugovorima ugovorena je zakupnina u iznosima većim od početne visine zakupnine utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. bilo je 14 nekretnina odnosno poslovnih prostora koji su dani na korištenje bez plaćanja zakupnine odnosno naknade. Od navedenih 14 poslovnih prostora, dva su dana na korištenje proračunskim korisnicima Grada, sedam je u prošlim godinama (od 2011. do 2020.) dano tijelima državne uprave, tri su dana trgovačkom društvu u vlasništvu Grada, jedan poslovni prostor (koji je Republika Hrvatska kao vlasnik ustupila Gradu kao korisniku u veljači 2018.) dan je na korištenje Hrvatskoj gorskoj službi spašavanja te je jedan poslovni prostor (koji je Republika Hrvatska kao vlasnik ustupila Gradu kao korisniku na čuvanje i održavanje do dodjele novom korisniku ili vlasniku u svibnju 2011.) dan na čuvanje i održavanje udruzi s područja grada (prema ugovoru, prostor mogu koristiti još dvije udruge). Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, utvrđeno je da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje bez 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 općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Nadalje, navedenom Odlukom je utvrđeno da ustanove kojima je osnivač Grad ne plaćaju mjesečnu zakupninu za poslovne prostore.

Na temelju propisa o fiskalnoj odgovornosti, Grad je u 2013. ustrojio Registar ugovora u koji se, između ostalog, evidentiraju ugovori o zakupu poslovnih prostora. Registar ugovora za ugovore o zakupu poslovnih prostora sadrži podatke o broju ugovora, predmetu ugovora, godini početka i isteka ugovora, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom se ugovor zaključuje, datumu zaključenja ugovora, roku na koji se ugovor zaključuje, ugovorenoj vrijednosti, podatke o klasi i urudžbenom broju ugovora i drugo (tip dokumenta, datum izvršenja).

Grad je tijekom 2023. i 2024., pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, djelomično ostvario ciljeve utvrđene Strategijom Grada. Ciljevi nisu ostvareni u dijelu koji se odnosi na donošenje odluke o namjeni pojedinih poslovnih objekata, vođenje svih podataka o poslovnim prostorima u poslovnim knjigama i drugim evidencijama, planiranje i izvješćivanje o upravljanju i raspolaganju pojedinim poslovnim prostorima, sadržaj natječaja i pravodobno zaključenje ugovora sa sadašnjim zakupnicima, pripremu dokumentacije za prodaju poslovnoga prostora dostatne za upis vlasništva kupca, suradnju između upravnih odjela u vezi s određivanjem i evidentiranjem poslovnih prostora te provođenje kontrole.

Cilj uspostave evidencije s cjelovitim podacima o svim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada ostvaren je djelomično. U Registru nekretnina i analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine u većini slučajeva evidentirani su cjeloviti podaci o poslovnim prostorima, dok u manjem broju slučajeva podaci nisu bili uredno i točno evidentirani, odnosno evidentirani su podaci o poslovnim prostorima koji su srušeni, prodani u prošlim godinama ili na temelju presuda nisu u vlasništvu Grada, a nisu evidentirani pojedini poslovni prostori kojima Grad upravlja, što je temelj za daljnje raspolaganje poslovnim prostorima te unos podataka o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine.

Cilj normativnog i transparentnog uređenja i praćenja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvaren je donošenjem Odluke o raspolaganju nekretninama i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te njihovih izmjena. Navedenim aktima uređeni su postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja stvarnim pravima na poslovnim prostorima, zasnivanje i prestanak zakupa, prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku te međusobna prava i obveze Grada i zakupnika/kupaca poslovnih prostora u vlasništvu Grada, a posebno način utvrđivanja početne visine zakupnine te uvjeti i postupak provedbe javnog natječaja. Osim navedenoga, cilj je ostvaren donošenjem planova raspolaganja nekretninama.

Cilj transparentnog i efikasnog upravljanja poslovnim prostorima ostvaren je raspolaganjem većim dijelom poslovnih prostora davanjem u zakup ili korištenjem te podnošenjem izvješća o raspolaganju nekretninama i poslovnim prostorima Gradskom vijeću i gradonačelniku. Osim navedenog, cilj je ostvaren održavanjem poslovnih prostora prema potrebi i na temelju zahtjeva zakupnika te poduzimanjem aktivnosti za privođenje namjeni neuvjetnih poslovnih prostora. Od raspolaganja poslovnim prostorima naplaćeni su prihodi u visini većoj od 97,0 % potraživanja. Također, veći dio poslovnih prostora dan je u zakup udrugama, čime je ostvaren dio ciljeva iz samoupravnog djelokruga Grada.

Cilj uspostave efikasnog sustava unutarnje kontrole sa svrhom praćenja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvaren je donošenjem i primjenom Naputka o načinu postupanja prilikom provođenja odluka kojima se raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada.

Također, pri raspolaganju poslovnim prostorima primjenjuju se Postupak davanja u zakup poslovnog prostora i Postupak raspolaganja poslovnim prostorom bez naknade, koji sadrže dijagram tijeka s opisom aktivnosti, odgovorne osobe, rokove izvršenja te popratne dokumente u vezi s aktivnostima.

Odlukom o raspolaganju nekretninama utvrđeno je da gradonačelnik i nadležni upravni odjel podnose Gradskom vijeću godišnje izvješće o izvršenom prometu na nekretninama.

Izvješća o raspolaganju nekretninama Grada u 2023. i 2024. sastavio je Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i imovinskopravne poslove. Navedena izvješća prihvatilo je Gradsko vijeće zaključcima iz veljače 2024. i ožujka 2025.

Izvješća o raspolaganju nekretninama, između ostalog, sadrže podatke o raspolaganju poslovnim prostorima. U navedenim izvješćima dan je tablični pregled poslovnih prostora koji su dani u zakup, korištenje ili upravljanje s podacima radi li se o ugovoru o zakupu, korištenju ili upravljanju, adresi, površini, iznosu zakupnine i vremenu zakupa, korištenja ili upravljanja. U tabličnom pregledu nije naveden zakupnik ni datum zaključenja ugovora. Podaci iz tabličnog pregleda, koji se odnose na poslovne prostore, nisu usporedivi s podacima iz planova raspolaganja nekretninama jer ne sadrže istovrsne podatke. Planovi raspolaganja nekretninama, između ostalog, ne sadrže potpunu adresu poslovnog prostora, a izvješća ne sadrže podatke o katastarskim česticama na kojima se poslovni prostori nalaze. Obuhvaćanjem podataka iz planova raspolaganja nekretninama u izvješćima o raspolaganju nekretninama omogućila bi se usporedba planiranog i ostvarenog raspolaganja poslovnim prostorima.

Državni ured za reviziju preporučuje u izvješćima o raspolaganju nekretninama obuhvatiti podatke o poslovnim prostorima iz planova raspolaganja nekretninama, čime bi se omogućila usporedba planiranog i ostvarenog raspolaganja poslovnim prostorima.

Prema Izvješću o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada u 2023., u zakup su dana četiri poslovna prostora, za 13 poslovnih prostora zaključeni su ugovori o produženju zakupa, za jedan poslovni prostor zaključen je ugovor o korištenju, za četiri poslovna prostora zaključeni su ugovori o produženju korištenja te je za jedan poslovni prostor zaključen ugovor o upravljanju.

Prema Izvješću o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada u 2024., u zakup je dan jedan poslovni prostor.

Navedenim izvješćima Grad nije obuhvatio sve poslovne prostore kojima je raspolagao. Izvješćem o raspolaganju nekretninama u 2023. nije obuhvaćeno produženje ugovora o zakupu za dva poslovna prostora u Ulici Ljudevita Gaja 3 i Trgu kralja Zvonimira 10/1, a Izvješćem o raspolaganju nekretninama u 2024. nije obuhvaćeno produženje ugovora o zakupu 15 poslovnih prostora. Iz navedenog proizlazi da Gradskom vijeću nisu podnesena izvješća s podacima o raspolaganju svim poslovnim prostorima u godini na koju se izvješće odnosi.

Državni ured za reviziju preporučuje izvješćima o raspolaganju nekretninama obuhvatiti sve poslovne prostore kojima Grad raspolaže u godini na koju se izvješće odnosi, kako bi Gradsko vijeće dobilo potpunu informaciju o raspolaganju poslovnim prostorima.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora uređeno je da upravni odjel Grada, nadležan za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, dva puta tijekom kalendarske godine, odnosno svakih šest mjeseci podnosi gradonačelniku upravljačko izvješće o činjeničnom stanju u vezi s poslovnim prostorima i provedenim postupcima. Prema navedenoj Odluci, izvješće sadrži podatke o raspoloživim poslovnim prostorima, provedenim postupcima u vezi s poslovnim prostorima, financijskim sredstvima ostvarenim na temelju zakupa, privremenog korištenja i prodaje poslovnih prostora, ulaganju i održavanju poslovnih prostora te podatke o provedenim postupcima za naplatu dospjelih nepodmirenih potraživanja u vezi s poslovnim prostorima.

Izvješća o raspolaganju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada sastavlja Upravni odjel za financije i gospodarstvo za razdoblje od šest mjeseci. Izvješća o raspolaganju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada za prva polugodišta 2023. i 2024. dostavljena su gradonačelniku u rujnu tekuće godine, a za druga polugodišta u ožujku sljedeće godine.

Navedena izvješća sadrže podatke o raspolaganju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, prihodima ostvarenim od upravljanja poslovnim prostorima, ulaganjima i održavanju poslovnih prostora danih u zakup te poduzetim mjerama naplate zakupnina. U izvješćima su navedeni podaci o raspolaganju poslovnim prostorima koji su dani u zakup, korištenje i upravljanje na temelju ugovora zaključenih u prošlim godinama te tijekom 2023. i 2024. Također, u izvješćima su navedeni podaci o poslovnim prostorima izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni). Nadalje, prilog izvješću je pregled poslovnih prostora kojima Grad raspolaže s podacima o adresi, broju poslovnih prostorija, vrsti raspolaganja (slobodno, korištenje, upravljanje, u zakupu), površini poslovnog prostora, cijeni u eurima (visina zakupnine ili naknade), datumu zaključenja ugovora, trajanju ugovora, katastarskoj čestici i općini te klasi zaključenog ugovora.

U prilozima uz izvješća nisu obuhvaćena tri poslovna prostora koja su u prošlim godinama dana u zakup, a kao poslovni prostori koji se ne koriste navedeni su poslovni prostori koji su srušeni u prošlim godinama. Nadalje, u prilogu izvješćima za pojedine poslovne prostore navedeni su podaci o zaključenju ugovora i trajanju ugovora iz kojih proizlazi da su ugovori istekli, a zakupnici i dalje koriste poslovne prostore na temelju produženja ugovora te su za pojedine poslovne prostore upisani pogrešni podaci o katastarskoj čestici. Iz navedenog proizlazi da podaci u navedenim izvješćima za pojedine poslovne prostore nisu potpuni ni točni te ne prikazuju stvarno stanje raspolaganja poslovnim prostorima.

Državni ured za reviziju preporučuje u izvješćima odnosno u prilozima uz izvješća o raspolaganju poslovnim prostorima navesti podatke o svim poslovnim prostorima kojima Grad raspolaže te ažurne i točne podatke o datumu zaključenja ugovora i katastarskoj čestici, kako bi izvješća dala točnu i cjelovitu informaciju o raspolaganju poslovnim prostorima u izvještajnom razdoblju.

Osim navedenog, o obavljenim poslovima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih i godišnjih izvješća o radu, koja sadrže podatke o poslovima i zadacima iz djelokruga gradonačelnika po područjima djelatnosti odnosno nadležnosti rada upravnih tijela Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup, zaključio je jedan ugovor o prodaji poslovnog prostora te je uzeo u zakup dva poslovna prostora. U 2023. i 2024. Grad nije kupio poslovne prostore ni stekao poslovne prostore na drugi način.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 114.480,18 eura (bez PDV-a) i u 2024. u iznosu od 82.026,49 eura (bez PDV-a). Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prošlim godinama.

Grad je u 2023. i 2024. zaključio po 17 ugovora o zakupu poslovnih prostora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a (dalje u tekstu: mjesečna zakupnina) po zaključenim ugovorima u 2023. iznosi 1.398,37 eura, a u 2024. iznosi 2.701,39 eura.

U tablici broj 6 daju se podaci o zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora u 2023. i 2024.

Tablica broj 6

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

Redni broj	Vrsta ugovora	2023.			2024.		
		Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Broj ugovora	Površina poslovnoga prostora u m²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	1	28,32	155,76	1	37,80	220,00
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	16	1 375,74	1.242,61	16	1 381,01	2.481,39
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	15	1 275,74	1.242,61	15	1 343,21	2.481,39
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	1	100,00	0,00	1	37,80	0,00
	Ukupno (1 + 2)	**17**	**1 404,06**	**1.398,37**	**17**	**1 418,81**	**2.701,39**

Od ukupno 17 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 1 404,06 m², jedan ugovor zaključen je putem provedenog javnog natječaja, a 16 ugovora bez provođenja javnih natječaja.

Od ukupno 17 ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 1 418,81 m², jedan ugovor zaključen je putem provedenog javnog natječaja, a 16 ugovora bez provođenja javnih natječaja.

– Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u tri zone (I. – III.) za koje je utvrđen način izračuna početne mjesečne zakupnine. Zone i obuhvat područja utvrđene su Odlukom o komunalnom doprinosu, koju je donijelo Gradsko vijeće u prosincu 2018. Gradsko vijeće nije svojom odlukom utvrdilo 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.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnog prostora, broja bodova i vrijednosti boda. Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom, a broj bodova određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja. Vrijednost boda, kao elementa za izračun početne visine mjesečne zakupnine, utvrđena je Odlukom o vrijednosti jednog boda za izračun početne vrijednosti zakupnine, koju je donio gradonačelnik u ožujku 2010. te izmjenama i dopunama navedene Odluke iz prosinca 2011.

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

Tablica broj 7

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

Redni broj	Djelatnost	Početne mjesečne zakupnine u eurima po m² površine poslovnoga prostora		
		Zone		
		I.	II.	III.
	1	2	3	4
1.	Ugostiteljska djelatnost (osim restorana), financijska djelatnost (banke, osiguravajuća društva, trgovina vrijednosnicama i sl.), kladionice i igre na sreću	10,95	7,96	2,99
2.	Trgovačka djelatnost	6,97	4,98	1,00
3.	Skladišna i servisna djelatnost	5,97	3,98	1,00
4.	Ugostiteljska djelatnost (restorani do 200 m²)	5,47	3,98	1,49
5.	Ugostiteljska djelatnost (restorani iznad 200 m²)	4,48	1,99	0,75
6.	Uredski prostori do 200 m²	5,47	3,98	1,49
7.	Uredski prostori iznad 200 m²	4,98	1,99	0,75
8.	Skladišni prostori	1,99	1,00	0,50
9.	Deficitarni obrti i proizvodne djelatnosti	1,00	0,50	0,25
10.	Političke stranke	0,50	0,30	0,10
11.	Udruge i sportski klubovi	0,05	0,03	0,01
12.	Znanstvene institucije i znanstvene organizacije, kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave	0,05	0,03	0,01
13.	Ostalo (ustanove i institucije od posebnog interesa za Grad)	2,74	1,99	1,00

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (osim restorana), financijske djelatnosti i djelatnosti kladionica i igara na sreću, dok su najniže početne mjesečne zakupnine utvrđene za udruge, sportske klubove, znanstvene institucije i znanstvene organizacije, kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Početna visina mjesečne zakupnine obračunana prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora umanjuje se za 50,0 % ako se cijeli poslovni prostor nalazi u dvorištu i podrumu. Za poslovni prostor u kojem se moguća namjena utvrđuje za više različitih djelatnosti, početna zakupnina određuje se za onu djelatnost za koju je navedenom Odlukom utvrđen veći broj bodova.

Ako se za poslovni prostor, koji se daje u zakup, natječaj raspisuje više puta uzastopno za istu djelatnost, početna mjesečna zakupnina iz prvog natječaja može se odrediti i u nižem iznosu pa u drugom natječaju umanjiti za 10,0 %, u trećem natječaju za 30,0 %, a za četvrti i svaki sljedeći natječaj, mjesečna zakupnina može se umanjiti za 50,0 % početne mjesečne zakupnine. Prema odredbama navedene Odluke, gradonačelnik može, pri utvrđivanju početne mjesečne zakupnine koja će se objaviti u javnom natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora, odrediti početnu zakupninu i u višem iznosu od utvrđene početne zakupnine, vodeći računa o lokaciji, odnosno tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno četiri javna natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih javnih natječaja zaključena su dva ugovora o zakupu poslovnih prostora.

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

Tablica broj 8

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

Redni broj	Datum objave natječaja	Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.					Indeks
		Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m²	Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori u eurima	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	13. travnja 2023.	1	37,80	415,80	-	-	-	-	-	-
2.	24. kolovoza 2023.	1	28,32	155,76	1	28,32	155,76	155,76	5,50	100,0
3.	9. studenoga 2023.	1	37,80	291,06	-	-	-	-	-	-
4.	18. siječnja 2024.	1	37,80	207,90	1	37,80	207,90	220,00	5,82	105,8
	Ukupno	**4**	**141,72**	**1.070,52**	**2**	**66,12**	**363,66**	**375,76**	**5,68**	**103,3**

Grad je u 2023. i 2024. objavio četiri javna natječaja u kojima je ponudio u zakup dva poslovna prostora (od toga je za jedan poslovni prostor natječaj objavljen tri puta) ukupne površine 66,12 m². Početna visina mjesečne zakupnine za jedan poslovni prostor iznosila je 155,76 eura, a za drugi poslovni prostor početna visina mjesečne zakupnine u prvom natječaju iznosila je 415,80 eura i umanjivana je u svakom sljedećem natječaju.

Po provedenim natječajima, zaključeni su ugovori za dva poslovna prostora ukupne površine 66,12 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 375,76 eura, što prosječno iznosi 5,68 eura po m² poslovnoga prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 363,66 eura, što prosječno iznosi 5,50 eura po m² poslovnoga prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 3,3 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Uvjeti i postupak provođenja natječaja utvrđeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U skladu s odredbama navedene Odluke, odluke o raspisivanju natječaja donio je gradonačelnik. Odlukama je utvrđen poslovni prostor (adresa poslovnoga prostora, podaci iz zemljišnih knjiga) koji se daje u zakup, površina poslovnoga prostora, visina početne mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati u svakom pojedinom prostoru, rok na koji se poslovni prostori daju u zakup, a sastavni dijelovi odluka su tekstovi javnih natječaja. U odlukama je navedeno da se za provedbu natječaja zadužuje Upravni odjel za financije i gospodarstvo.

Prije donošenja odluka o raspisivanju javnih natječaja za zakup poslovnih prostora nadležni upravni odjel donio je prijedloge odluka o raspisivanju natječaja u kojima je, osim podataka o poslovnim prostorima, naveden podatak o broju prethodno objavljenih natječaja za poslovne prostore i smanjenju početne visine zakupnine, a pri donošenju prijedloga odluka o raspisivanju javnih natječaja za zakup poslovnih prostora nadležni upravni odjel je za svaki poslovni prostor napravio izračun početne visine mjesečne zakupnine, čija je visina utvrđena Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odlukama gradonačelnika o raspisivanju natječaja, natječaji su objavljeni na mrežnim stranicama Grada, oglasnoj ploči ili u lokalnom tisku. U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup utvrđenim odlukama gradonačelnika o raspisivanju natječaja, navedeni su i podaci o osobama koje imaju pravo podnošenja ponuda, vremenu kada se može pregledati poslovni prostor, iznosu i roku uplate jamčevine, načinu i roku dostave pisanih ponuda, dokumentaciji koju je potrebno dostaviti uz ponude (u okviru koje je i preslika akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela te dokazi da natjecatelji nemaju duga prema Gradu i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada te da računi natjecatelja nisu blokirani u posljednjih šest mjeseci), odredba da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati te odredba o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima.

U natječajima nisu navedene odredbe o obveznom sadržaju natječaja utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koje se odnose na mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odredba o jamčevinama (natjecatelju čija je ponuda prihvaćena uplaćena jamčevina uračunava se u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevine se vraćaju, uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude odnosno zaključenja ugovora), odredba da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od petnaest dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja preuzeti poslovni prostor i zaključiti ugovor o zakupu, način osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine te odredba o prihvaćanju povećanja zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela.

Državni ured za reviziju nalaže u natječajima navesti sve obvezne odredbe utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kako bi natjecatelji prije podnošenja ponuda bili upoznati sa svim obveznim odredbama natječaja, a naročito odredbama o jamčevinama, zaključenju ugovora o zakupu te načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine.

Obvezni sadržaj ponude, rad povjerenstva, sastavljanje zapisnika o otvaranju ponuda, utvrđivanje prava prvenstva, donošenje odluke o odabiru te zasnivanje zakupa uređeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. te odluka gradonačelnika o izboru najpovoljnijih ponuditelja, Grad je s odabranim ponuditeljima u 2023. i 2024. zaključio ugovore o zakupu poslovnoga prostora. Visina mjesečne zakupnine ugovorena je u skladu s prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno odlukama gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja.

Prema odlukama gradonačelnika o izboru najpovoljnijih ponuditelja, ukupno su na temelju provedena četiri javna natječaja u 2023. i 2024. (za jedan poslovni prostor na dva natječaja nisu pristigle ponude te su na treći natječaj pristigle dvije ponude) odabrani ponuditelji za zakup dva poslovna prostora, s kojima su zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostora.

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

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

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

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama te Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u siječnju 2019. donio Odluku o utvrđivanju kriterija za odabir i financiranje programa i projekata udruga od interesa za Grad i njihovom financiranju iz proračuna Grada. Navedenom Odlukom utvrđeni su kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu i korištenje sredstava proračuna Grada udrugama od interesa za Grad, a nisu propisani kriteriji, mjerila i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu poslovnoga prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora.

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

Prema obrazloženju Grada, kriteriji za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture nisu doneseni.

Tijekom 2023. i 2024. s udrugama, kao sadašnjim zakupnicima, zaključeno je 13 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od čega su tri ugovora zaključena s udrugama u kulturi, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

– Davanje poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnog natječaja

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

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

Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac da pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, a jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu. Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku od 120 dana ili ako jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je utvrđeno da se u slučaju kada se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja (kada ugovor zaključuju međusobno Republika Hrvatska i Grad te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada), ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, zakupnina utvrđuje u početnom iznosu za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru. Prema navedenoj Odluci, ustanove kojima je osnivač Grad i vijeća mjesnih odbora ne plaćaju mjesečnu zakupninu za cjelokupni poslovni prostor koji im je dan u zakup.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio po jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 137,8 m^2. Navedeni ugovori zaključeni su s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada i proračunskim korisnikom Grada na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

U ugovorima je navedeno da se poslovni prostori daju na korištenje bez naknade. Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju odluke gradonačelnika.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeni su i uvjeti za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja (da je sadašnji zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora te da takav ugovor istječe), rokovi za podnošenje pisanih zahtjeva koje podnose sadašnji zakupnici, rokovi u kojima Grad dostavlja ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu, rok na koji se zaključuje novi ugovor o zakupu i drugo.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, sa sadašnjim zakupnicima zaključio 30 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 2 618,95 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.724,00 eura.

Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika. Većina zakupnika nije podnijela zahtjev za produženje ugovora o zakupu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, odnosno podnijeli su zahtjeve neposredno prije zaključenja novih ugovora o zakupu poslovnih prostora. Odluke o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora sa sadašnjim zakupnikom donio je gradonačelnik. Prije ispostavljanja odluka gradonačelnika, nadležni upravni odjel sastavio je prijedloge odluka u kojima je utvrđeno da su ugovori istekli, da su primljeni pisani zahtjevi zakupnika, da je zakupnik koristio poslovni prostor za ugovorenu djelatnost te da je sadašnji zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora. Nadalje, u prijedlozima odluka je naveden rok na koji se zaključuje novi ugovor te da je zakupnina utvrđena Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

– Zaključivanje ugovora o zakupu i otkazi ugovora

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

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

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

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrdio sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, utvrđene i druge odredbe sadržaja ugovora (do 6. srpnja 2023. utvrđena je 21 odredba o sadržaju ugovora, a nakon 6. srpnja 2023. utvrđeno je 19 odredbi).

U 2023. i 2024. Grad je zaključio 30 ugovora o zakupu poslovnoga prostora sa sadašnjim zakupnicima, dva ugovora na temelju provedenih javnih natječaja i dva ugovora izravnim ugovaranjem. Navedeni ugovori zaključeni su na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U većem broju slučajeva ugovori nisu potvrđeni (solemnizirani) od javnog bilježnika te su dostavljeni Poreznoj upravi.

Ugovori sadrže podatke o ugovornim stranama, podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora), iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a, odredbu da se mjesečna zakupnina plaća po ispostavljenom računu, rok na koji se ugovor zaključuje (najveći dio ugovora zaključen je na rok od pet godina), pretpostavke i način izmjene zakupnine, djelatnost za koju se poslovni prostor koristi, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, mjesto i vrijeme zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana, odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora te je u obvezi o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom, da ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora, da je obvezan podmirivati sve režijske troškove i odredbu da uzima poslovni prostor u viđenom stanju te rok predaje poslovnog prostora zakupniku.

S obzirom na to da većina zakupnika poslovnih prostora nije podnijela zahtjev za produženje ugovora o zakupu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, odnosno podnijeli su zahtjeve neposredno prije zaključenja novih ugovora o zakupu poslovnih prostora te da ni Grad zakupnicima nije pravodobno ponudio zaključenje novog ugovora, dio ugovora zaključen je nakon isteka roka prijašnjih ugovora (i po nekoliko mjeseci nakon isteka), a zakupnici su ostali u posjedu poslovnog prostora bez zaključenog ugovora. Iz navedenog proizlazi da ugovori o zakupu poslovnih prostora nisu zaključeni u roku. Navedenim zakupnicima Grad nije ispostavio račune za zakupninu do zaključenja novih ugovora te je nakon zaključenja ugovora (kojima je ugovoreno plaćanje zaostalih zakupnina) zakupnicima ispostavio račune za zaostale zakupnine.

Državni ured za reviziju nalaže sadašnjim zakupnicima ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora u propisanom roku radi pravodobnog zaključenja novog ugovora o zakupu, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Pojedini ugovori o zakupu ne sadrže odredbu o načinu davanja garancije za dospjela plaćanja mjesečne zakupnine, koja je utvrđena Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema obrazloženju Grada, ugovorima o zakupu poslovnih prostora zaključenim s udrugama ugovorene su male zakupnine te troškovi pribavljanja instrumenata osiguranja plaćanja ne bi bili ekonomski opravdani.

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

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

Odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen ili pisanim otkazom prije isteka roka na koji je zakup ugovoren danom isteka otkaznog roka. Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom danom isteka otkaznog roka. Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na neodređeno ili određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze.

Odlukom je utvrđeno da će Grad otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora ako i poslije pisane obavijesti zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ne plati dospjelu zakupninu za dva mjeseca uzastopno ili promijeni uvjete koji su bili razlogom za odobrenje stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Nadalje, Grad može ugovor o zakupu otkazati i u slučaju kada je donio odluku da se u poslovnom prostoru obavlja druga djelatnost, ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti, kada zakupnik u poslovnom prostoru bez opravdanog razloga ne obavlja djelatnost duže od dva mjeseca uzastopno te kada zakupnik vrši preinake poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.

Zakupnik može pisanim putem otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je zakup ugovoren, ne navodeći razloge, uz otkazni rok od 30 dana.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, ugovor o zakupu može prestati sporazumom ugovornih strana u svako doba. Grad može jednostrano raskinuti ugovor u svako doba kada je to nužno radi obavljanja radova i drugih građevinskih poslova uz otkazni rok. Ugovorne strane mogu otkazati, odnosno raskinuti ugovor po uvjetima utvrđenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. O primopredaji poslovnoga prostora slobodnog od osoba i stvari, nakon isteka roka za iseljenje, sastavit će se zapisnik.

Prema podacima Grada, sa zakupnicima je u 2024. raskinuto ukupno šest ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 162,88 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 224,10 eura. Na zahtjev zakupnika raskinut je jedan ugovor jer zakupnik nije pribavio dokumentaciju potrebnu za otvaranje ugostiteljskog objekta, a pet ugovora raskinuo je Grad zbog izvođenja građevinskih radova na zgradi u kojoj se nalaze poslovni prostori.

– **Primopredaja poslovnih prostora**

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnoga prostora.

Grad je sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu, nakon isteka zakupa te pri raskidu ugovora o zakupu) sastavljao zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji.

– **Održavanje poslovnih prostora**

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 46.006,98 eura i u 2024. u iznosu od 128.451,58 eura.

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

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

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđene su obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora. Prema Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost te snositi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično).

Nadalje, zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, a ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Gradonačelnik može, na temelju pisanog zahtjeva zakupnika s priloženom dokumentacijom za predložene preinake, dati pisanu suglasnost, ako Grad ima gospodarski ili bilo kakav drugi interes radi zaštite svoje imovine. Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok. Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeran rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka. Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje želi izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvoditelja radova za predviđene radove. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređeno je izvođenje radova zakupnika s pravom naknade za utrošena sredstva.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi sve troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, manjih popravaka te troškove oštećenja koje je prouzročio sam zakupnik ili osoba koja radi za njegov račun. Zakupodavac snosi izvanredne troškove nastale na poslovnom prostoru, a zakupnik može izvršiti određene izvanredne popravke na temelju izričite pisane suglasnosti zakupodavca, s naznačenim opisom potrebnih radova. Nadalje, ugovoreno je da će ugovorne strane troškove izvršenih izvanrednih popravaka, opis potrebnih radova te naknadu za utrošena sredstva urediti naknadnim pisanim sporazumom. Zakupnik je dužan po dospijeću plaćati i naknade za troškove obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor (usluge čišćenja i higijenski materijal) te režijske troškove koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, plina (prema stvarnoj potrošnji ili prema površini poslovnoga prostora) i komunalnih i drugih davanja.

Zakupnici poslovnih prostora nisu u 2023. i 2024. tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora. U navedenom razdoblju nije bilo zaključenih sporazuma o ulaganjima vlastitih sredstava zakupnika zbog izvanrednih popravaka za koje je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđeno zaključivanje naknadnih pisanih sporazuma.

Tijekom 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora su za vrijeme trajanja zakupa pisano obavještavali Grad o potrebi manjih popravaka u poslovnim prostorima (kvarovi na instalacijama te sustavima odvodnje i grijanja, oštećenja zidova, stolarije i krovišta i slično) koji spadaju na teret Grada kao zakupodavca.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, gradonačelnik, između ostalog, donosi planove održavanja poslovnih prostora. Gradonačelnik je, na prijedlog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, u listopadu 2022. donio Plan održavanja poslovnih prostora za 2023. i studenome 2023. Plan održavanja poslovnih prostora za 2024. Navedenim planovima planirano je održavanje poslovnih prostora u svakoj godini u iznosu od 10.600,00 eura. Sastavljeni su izvještaji o izvršenju plana održavanja poslovnih prostora za 2023. i 2024., koje je prihvatio gradonačelnik.

Rashodi za održavanje poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 46.006,98 eura i u 2024. u iznosu od 128.451,58 eura te se odnose na rashode za održavanje poslovnih prostora koje snosi Grad kao zakupodavac odnosno vlasnik poslovnih prostora. Rashodi u 2023. i 2024. ostvareni su na temelju ispostavljenih računa izvoditelja radova i usluga te se odnose na redovite godišnje preglede i servise plinskih i električnih instalacija te klima uređaja, zamjenu stolarije, sanaciju krovišta, popravke elektroinstalacija, zamjene sanitarne opreme i vodovodnih instalacija, sanaciju vodovodnih priključaka, zamjene bojlera, zamjene rasvjetnih tijela, bravarske radove, popravak sustava grijanja, ugradnju klima uređaja, bojanje zidova i drugo.

Osim rashoda za tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora, ostvareni su rashodi za dodatna ulaganja na poslovnim prostorima u 2023. u iznosu od 15.792,50 eura i u 2024. u iznosu od 487.419,13 eura ili u ukupnom iznosu od 503.211,63 eura. Odnose se na rashode za energetsku obnovu i uređenje poslovnog prostora u Ulici Ferde Rusana 7, uređenje prvog kata i sanitarnog čvora u Ulici Matije Gupca 5, energetsku obnovu zgrade u kompleksu bivše vojarne te druga manja ulaganja.

Energetska obnova i uređenje poslovnog prostora u Ulici Ferde Rusana 7 započela je u 2020. izradom projektne dokumentacije. Radovi su započeli koncem 2023. i završeni su koncem 2024. te je poslovni prostor početkom 2025. prenesen u uporabu i koristit će se kao multifunkcionalni kulturno-zabavni prostor. Vrijednost ulaganja do konca 2024. iznosila je 390.646,83 eura.

Radovi na uređenju prvog kata i sanitarnog čvora na poslovnom prostoru u Ulici Matije Gupca 5 obavljeni su u rujnu i listopadu 2024., a odnose se na uređenje prostora i instalaciju dizalica topline te rekonstrukciju sanitarnog čvora. Radovi su završeni te su rashodi ostvareni u iznosu od 91.031,28 eura.

Energetska obnova zgrade u kompleksu vojarne započela je u 2023. izradom projektne dokumentacije. Radovi na energetskoj obnovi zgrade u kompleksu vojarne u kojoj se nalaze poslovni prostori koje su koristile udruge započeli su koncem 2024. Zbog navedenih radova, s pet udruga raskinuti su ugovori prije isteka ugovorenog roka zakupa. Ugovor s izvoditeljem radova zaključen je za radove u vrijednosti od 295.020,88 eura s PDV-om, a rok završetka radova je konac listopada 2025. Do konca 2024. ostvareni su rashodi u iznosu od 65.734,04 eura.

Prodaja poslovnih prostora

Prihodi od prodaje poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 15.674,57 eura, a u 2024. nisu ostvareni. Ostvareni prihod odnosi se na uplaćenu jamčevinu za prodaju poslovnog prostora putem javnog natječaja.

Kod prodaje poslovnoga prostora putem javnog natječaja početna cijena utvrđuje se na temelju procijenjene vrijednosti.

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

Navedeni Zakon primjenjuje se pri procjeni vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama, kao tržišne vrijednosti. Procjena vrijednosti nekretnine je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja. Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja. Za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Zadaće povjerenstva su, između ostalog i davanje mišljenja o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i za svoje potrebe.

Poslovni prostori mogu se prodavati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Osim navedenog Zakona, prodaja poslovnih prostora (sadašnjim zakupnicima) propisana je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Na temelju navedenih Zakona, Grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Naputkom o načinu postupanja prilikom provođenja odluka kojima se raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada.

Prema odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne (područne) regionalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada utvrđeni su postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja stvarnim pravima na nekretninama te darovanje nekretnina u vlasništvu Grada. Odlukom je utvrđeno da se raspolaganjem smatra prodaja nekretnina, zamjena nekretnina, davanje u zakup nekretnina (uvedeno izmjenama Odluke iz 2019.), osnivanje ograničenih stvarnih prava na nekretninama i darovanje nekretnina u vlasništvu Grada. Stjecanjem se smatra zaključivanje pravnih poslova kojima Grad stječe vlasništvo odnosno ograničena stvarna prava na nekretninama.

Prema navedenoj Odluci, prodaja zgrada sa zemljištem na kojem je izgrađena i posebnih dijelova nekretnine u vlasništvu Grada provodi se na temelju javnog natječaja. Javni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda radi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada objavljuje se na mrežnoj stranici Grada te u lokalnim glasilima, a može biti objavljen i u drugim glasilima (izmjenama Odluke iz 2024. i na oglasnoj ploči). Odlukom je utvrđen obvezni sadržaj javnog natječaja za prodaju zgrade sa zemljištem na kojem je izgrađena ili posebnog dijela nekretnine. Početna visina cijene zgrada sa zemljištem na kojem je izgrađena i posebnih dijelova nekretnine jest tržišna cijena utvrđena po sudskom vještaku odgovarajuće struke.

Gradonačelnik je u prosincu 2020. donio Naputak o načinu postupanja prilikom provođenja odluka kojima se raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada. Službena osoba kojoj je pravilnikom o unutarnjem redu nadležnog upravnog odjela predmet dodijeljen u rad dužna je prilikom primjene Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada pribaviti sve podatke o nekretnini koja je predmet raspolaganja. Podaci o nekretnini iz prethodnog stavka su izvadak iz zemljišne knjige ili baze zemljišnih podataka, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, uvjerenje o identifikaciji i drugi podatak potreban za utvrđivanje vlasništva, položaja, oblika i izgrađenosti nekretnine. Prije provedbe postupka raspolaganja nekretninom, službena osoba dužna je po ovlaštenom procjenitelju utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine te procjembeni elaborat dostaviti nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu radi davanja mišljenja. Po primitku mišljenja nadležnog procjeniteljskog povjerenstva, službena osoba dužna je izraditi prijedlog odluke o prodaji nekretnine (ako se prodaje neposrednom pogodbom), odnosno izraditi nacrt odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine (ako se prodaje putem javnog natječaja), odnosno vratiti procjembeni elaborat na ispravak ovlaštenom procjenitelju radi otklanjanja nedostataka u procjembenom elaboratu u skladu s mišljenjem nadležnog procjeniteljskog povjerenstva. Po provedbi javnog natječaja, službena osoba izrađuje nacrt odluke o prodaji nekretnine i nacrt ugovora o prodaji nekretnine. Odluku donosi gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, a ugovor potpisuje gradonačelnik. Ugovor, sporazum odnosno drugi pravni akt kojim je raspolagano nekretninama službena osoba dužna je dostaviti nadležnim upravnim odjelima.

Grad je u 2023. zaključio ugovor o prodaji poslovnog prostora u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dok drugih prodaja poslovnih prostora tijekom 2023. i 2024. nije bilo.

U rujnu 2022. izrađena su dva procjembena elaborata (procjene je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina), i to za poslovni prostor te pomoćnu građevinu i građevinsko zemljište. Procjeniteljsko povjerenstvo Grada je u studenome 2022. dostavilo Upravnom odjelu za financije i gospodarstvo mišljenje na procjembene elaborate u kojemu je utvrdilo da je procjembeni elaborat za pomoćnu građevinu i građevinsko zemljište izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni nekretnina i Pravilnika o metodama procjene nekretnina (Narodne novine 79/14), a za poslovni prostor elaborat nije bio izrađen u skladu s navedenim propisima jer nije bila primijenjena prihodovna metoda. U prosincu 2022. izrađen je ispravak procjembenog elaborata za poslovni prostor, koji je Procjeniteljsko povjerenstvo prihvatilo u travnju 2023.

Prema procjembenim elaboratima, vrijednost poslovnog prostora procijenjena je u iznosu od 96.356,76 eura te pomoćne građevine i građevinskog zemljišta u iznosu od 60.388,88 eura, što ukupno iznosi 156.745,64 eura.

Upravni odjel za financije i gospodarstvo je u listopadu 2022. izradio Analizu opravdanosti prodaje nekretnina prema, kojoj je potrebna adaptacija zbog starosti i nekorištenja nekretnina (prostor nije korišten jednu godinu), ne postoji interes za zakup poslovnog prostora, nije planirana prenamjena ili korištenje u javne svrhe te su troškovi održavanja visoki, a Grad ne ostvaruje prihod. Nadalje, u Analizi je navedeno da bi se prodajom ostvario prihod, koji bi se utrošio za ulaganja u komunalnu infrastrukturu, da je povoljna tržišna situacija za prodaju poslovnog prostora te postoji interes kupaca. Upravni odjel za financije i gospodarstvo je predložio prodaju navedenih nekretnina putem javnog natječaja te je gradonačelnik donio Odluku o prihvaćanju navedene Analize opravdanosti prodaje nekretnina.

Gradonačelnik je u lipnju 2023. donio odluku o raspisivanju natječaja za prodaju navedenih nekretnina, prema kojoj početna kupoprodajna cijena iznosi 156.745,64 eura te je raspisan javni natječaj. U natječaju je navedeno da se nekretnine sastoje od kuće (poslovnog prostora) površine 291 m² te dvorišta i nadstrešnice površine 845 m², označenih u zemljišnim knjigama kao suvlasnički dio s neodređenim omjerima. Nadalje, navedeno je tko ima pravo sudjelovanja u natječaju, početna kupoprodajna cijena, način dostave i rok za predaju ponuda (osam dana), obvezni sadržaj ponude (između ostalog, sadrži dokaz o uplaćenoj jamčevini u visini od 10,0 % od početne kupoprodajne cijene nekretnina, dokaz o hrvatskom državljanstvu za fizičke osobe i dokaz o podmirenim obvezama prema Gradu), tko ima prednost u natječaju, rok za utvrđivanje najpovoljnije ponude, donošenje odluke nadležnog tijela te zaključivanje ugovora. Nadalje, prema natječaju, kupac je dužan platiti ukupni iznos ponuđene cijene umanjen za iznos uplaćene jamčevine u roku od 30 dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora (ako kupac ne plati iznos u naznačenom roku, kupoprodajni ugovor se raskida bez prava kupca na povrat jamčevine), platiti porez na promet nekretnina te omogućiti osnivanje prava služnosti vodova, a prodavatelj je kupcu dužan, po isplati kupoprodajne cijene, izdati potvrdu temeljem koje će ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama. Ponuditelju, čija se ponuda utvrdi kao najpovoljnija, jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ako odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Javni natječaj sadrži elemente utvrđene Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada i objavljen je u lokalnom glasilu u lipnju 2023.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama je početkom srpnja 2023. sastavilo zapisnik o otvaranju ponuda prispjelih na natječaj. U zapisniku je utvrđeno da je na natječaj pravodobno pristigla jedna ponuda. Ponuditelj je ponudio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 157.000,00 eura i priložio dokumentaciju o uplati jamčevine u iznosu od 15.674,57 eura. Povjerenstvo je ocijenilo da je ponuda potpuna i prihvatljiva te je predložilo gradonačelniku prihvaćanje navedene ponude. Gradonačelnik je u 2023. mogao odlučivati o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada do iznosa od 69.611,43 eura.

Gradsko vijeće je u rujnu 2023. donijelo odluku o prodaji navedenih nekretnina ponuditelju po cijeni iz ponude.

Grad i kupac su u listopadu 2023. zaključili kupoprodajni ugovor. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 157.000,00 eura te je u iznos kupoprodajne cijene uračunan iznos jamčevine. Razliku kupoprodajne cijene u iznosu od 141.325,43 eura kupac se obvezao platiti u roku od 30 dana od zaključenja ugovora. Ugovorom Grad jamči kupcu da su nekretnine njegovo isključivo vlasništvo, da nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim pravima ni teretima u korist trećih osoba koji bi umanjivali ili ograničavali njegovo isključivo vlasništvo i posjed te da ne postoje nikakvi sporovi koji bi mogli utjecati na umanjenje i/ili ograničenje prava kupca na navedenim nekretninama. Grad je ugovorom pristao da se, u svrhu ishođenja kredita kupca radi kupnje navedenih nekretnina, upiše založno pravo na teret nekretnina u korist poslovne banke radi osiguranja navedenog kredita te se obvezao potpisati dokumentaciju koja je potrebna da bi se ishodila uknjižba založnog prava. Ugovorom je utvrđeno da kupac stječe pravo na nekretninama danom zaključenja ugovora. Grad se obvezao izdati tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na kupljene nekretnine nakon uplate razlike kupoprodajne cijene. Kupac nije uplatio razliku kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od zaključenja ugovora te se nije upisao u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnina na temelju ugovora.

Prema obrazloženju Grada, pri ishođenju poslovnog kredita s ciljem isplate ugovorene kupoprodajne cijene, kupac se kod svoje poslovne banke nije mogao zadužiti niti ishoditi hipoteku na kupljene nekretnine jer su nekretnine u zemljišnim knjigama označene kao suvlasnički dio s neodređenim omjerima. Nadalje, Grad navodi da je ishodio potrebnu dokumentaciju kako bi nekretnine mogao etažirati i prodati te je pokrenuo postupak etažiranja, koji nije završen.

S kupcem su do vremena obavljanja revizije (lipanj 2025.) zaključene četiri dopune ugovoru, kojima je produživan rok plaćanja razlike kupoprodajne cijene te je zadnjim dopunama rok produžen do 1. prosinca 2025. Nadalje, prema dopunama ugovoru, Grad je zatražio izradu geodetskog elaborata u svrhu evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o nekretninama te evidentiranja stvarnog položaja već evidentiranih katastarskih čestica zbog nemogućnosti etažiranja nekretnina. Ako kupac ne plati cijenu u naznačenom roku, kupoprodajni ugovor se raskida bez prava kupca na povrat jamčevine.

Ugovor i dopune ugovoru ovjerio je javni bilježnik.

S obzirom na to da su zbog nedostatne dokumentacije za prodaju poslovnoga prostora zaključivane dopune ugovoru, a plaćanje odgođeno do prosinca 2025., Grad nije ostvario prihode koji bi služili za financiranje javnih potreba.

Državni ured za reviziju preporučuje, prije početka prodaje poslovnoga prostora, prikupiti i pripremiti svu dokumentaciju potrebnu za prodaju poslovnoga prostora, kako bi Grad ostvario prihode za financiranje javnih potreba.

Stjecanje poslovnih prostora

Grad nije u 2023. i 2024. stjecao poslovne prostore po osnovi kupnje, zamjene poslovnih prostora ili na drugi način. U 2024. ostvareni su rashodi u iznosu od 57,19 eura, koji se odnose na zakup dva poslovna prostora.

Grad je na temelju zahtjeva gradonačelnika, sa zakupodavcem HŽ infrastruktura d.o.o., Zagreb u kolovozu 2024. zaključio ugovor o zakupu poslovnoga prostora površine 180,00 m² na rok od pet godina i sa zakupodavcem HŽ Cargo d.o.o., Zagreb u rujnu 2024. ugovor o zakupu poslovnoga prostora površine 230,00 m² na rok od tri godine. Poslovni prostori uzeti su u zakup za postav izložbe malih vlakova. Ugovorom iz kolovoza 2024. ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 5,40 eura, a ugovorom iz rujna 2024. mjesečna zakupnina u iznosu od 6,90 eura. Nadalje, prema ugovorima Grad se obvezao plaćati režijske troškove razmjerno površini zakupljenih prostora te zajedničke troškove (odvoz otpada, čišćenje, troškovi čuvarske službe, komunalna i vodna naknada i drugo). Troškove zakupnine i ostale troškove Grad plaća na temelju zaprimljenih računa. Tijekom 2024. Grad je zaprimio račune za zakupninu u iznosu od 57,19 eura te režijske i zajedničke troškove u iznosu od 1.719,48 eura (do konca 2024. plaćeni su troškovi u iznosu od 801,74 eura te su obveze iznosile 917,74 eura).

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Mjere i postupci naplate potraživanja za prihode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (sudske tužbe, ovrhe na novčanim sredstvima, nekretninama, pokretninama i drugom imovinom, naplata potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak, odgoda plaćanja i obročna otplata duga, prodaja potraživanja i druge mjere) propisani su odredbama Općeg poreznog zakona (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), 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 studenome 2020. donio Pravilnik o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda. Navedenim Pravilnikom uređen je način i postupak utvrđivanja i naplate proračunskih prihoda te njihovo praćenje do naplate svih sredstava osiguranja naplate potraživanja, koja se odnose na zakup i prodaju poslovnoga prostora te režijske i zajedničke troškove. Proračunski prihodi utvrđuju se i naplaćuju u skladu sa zakonskim propisima te općim i pojedinačnim aktima Grada. Za utvrđivanje i naplatu gradskih prihoda koriste se programske aplikacije.

Prisilna naplata potraživanja od zakupa poslovnih prostora te režijskih i zajedničkih troškova provodi se nakon najmanje tri neplaćena mjesečna zaduženja zakupnine te režijskih i zajedničkih troškova. Prije donošenja rješenja o ovrsi, Grad zakupniku dostavlja pisanu opomenu s rokom plaćanja od osam dana, a ako prijeti zastara potraživanja, Grad će pokrenuti ovršni postupak bez prethodne opomene. Ako zakupnik ne plati potraživanja u roku, za potraživanja uvećana za zatezne kamate izrađuje se ovršni prijedlog i dostavlja javnom bilježniku na daljnje postupanje. Pravomoćno rješenje o ovrsi dostavlja se Financijskoj agenciji radi naplate sve dok se potraživanja u potpunosti ne naplate. Ovrha se provodi na svim raspoloživim pokretninama i nekretninama ovršenika.

Nadalje, pri kupoprodaji poslovnoga prostora prava i obveze kupca utvrđene su ugovorom o kupoprodaji. Nakon podmirenja ukupne kupoprodajne cijene, Grad kupcu ispostavlja potvrdu (tabularnu izjavu) na temelju koje se kupac može upisati kao vlasnik poslovnog prostora u zemljišne knjige. Ako kupac ne plati kupoprodajnu cijenu u ugovorenom roku, smatra se da je odustao od kupovine te gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Navedenim Pravilnikom utvrđeno je da se zakonske zatezne kamate obračunavaju svakog prvog u mjesecu za prethodni mjesec.

Osim navedenog Pravilnika, Grad je u prosincu 2021. donio Proces naplate prihoda koji, između ostalog, obuhvaća Postupak naplate prihoda i Postupak naplate dugova za zakup poslovnog prostora i režija. Dijagramom tijeka, koji je sastavni dio Postupka naplate prihoda, između ostalog, uređeno je da se otpis potraživanja provodi nakon okončanja stečajnog ili likvidacijskog postupka, brisanja pravne osobe iz sudskog registra, nastupa apsolutne zastare za potraživanja starija od šest godina pod uvjetom da su poduzimane raspoložive mjere naplate te se otpis provodi za potraživanja starija od tri godine u ukupnom iznosu manjem od 1.000,00 kn (132,72 eura) zbog neisplativosti pokretanja ovrha (veći troškovi ovrhe u odnosu na visinu potraživanja).

Pravilnik o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda i Proces naplate prihoda na isti način uređuju postupke naplate potraživanja.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je da je zakupnik obvezan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđen iznos zakupnine te naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno. Nadležni upravni odjel kontinuirano će provjeravati urednost naplate zakupnine. Uz račun za zakupninu zakupodavac je obvezan, po utvrđenju dugovanja, zakupniku dostaviti i pisanu obavijest o iznosu dospjelog nepodmirenog duga. Nadležni upravni odjel će, u slučaju kontinuiranih dospjelih nepodmirenih potraživanja na osnovi zakupnine, pokrenuti postupak naplate potraživanja, tijekom važenja ugovora i nakon otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora. Nadalje, navedenom Odlukom uređeno je da javni natječaj obvezno sadrži odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine.

Grad je u 2023. i 2024., pri zaključivanju pojedinih ugovora o zakupu poslovnih prostora, za osiguranje plaćanja ugovorenih obveza ugovorio bjanko-zadužnicu koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine. Prema obrazloženju Grada, ugovorima o zakupu poslovnih prostora zaključenim s udrugama ugovorene su male zakupnine te troškovi pribavljanja instrumenata osiguranja plaćanja ne bi bili ekonomski opravdani. Primljeni instrumenti osiguranja plaćanja (zadužnice) evidentirani su u okviru izvanbilančnih zapisa.

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

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

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora koncem 2023. iskazana su u iznosu od 14.768,32 eura, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 13.954,53 eura (dospjela su potraživanja u iznosu od 4.147.65 eura), a na potraživanja za obračunane kamate za ugovorenu zakupninu 813,79 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 9.229,69 eura, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 9.213,39 eura (dospjela su potraživanja u iznosu od 1.168,14 eura), a na potraživanja za obračunane kamate za ugovorenu zakupninu 16,30 eura.

Potraživanja od refundacije režijskih i zajedničkih troškova koncem 2023. iskazana su u iznosu od 7.159,26 eura, od čega se na potraživanja od refundacije režijskih i zajedničkih troškova odnosi 7.148,17 eura (dospjela su potraživanja u iznosu od 3.870,95 eura), a na potraživanja za obračunane kamate 11,09 eura.

Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 8.994,34 eura, od čega se na potraživanja od refundacije režijskih i zajedničkih troškova odnosi 8.568,51 euro (dospjela su potraživanja u iznosu od 4.499,78 eura, od čega se na utužena potraživanja odnosi 1.935,28 eura), a na potraživanja za obračunane kamate 425,83 eura.

Potraživanja od prodaje poslovnoga prostora na koncu 2023. i 2024. u poslovnim knjigama iskazana su u iznosu od 141.325,43 eura i odnose se na razliku kupoprodajne cijene nakon uplaćene jamčevine.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je u skladu s odredbama Pravilnika o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i pokretanjem ovrha, a pri obračunu i naplati prihoda obračunavane su zatezne kamate na prekoračenje roka plaćanja. Osim navedenog, računi za zakupnine te režijske i zajedničke troškove sadrže pisanu obavijest o iznosu dospjelog nepodmirenog duga.

U studenome 2023. upućeno je sedam opomena za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu od 12.793,14 eura, od čega je na temelju poslanih opomena naplaćeno 11.445,09 eura ili 89,5 % te je upućeno šest opomena za naplatu potraživanja od refundacije režijskih i zajedničkih troškova u iznosu od 1.110,23 eura, koja su na temelju upućenih opomena naplaćena.

U svibnju 2024. upućeno je osam opomena za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu od 444,41 euro, od čega je na temelju poslanih opomena naplaćeno 399,63 eura ili 89,9 % te je upućeno sedam opomena za naplatu potraživanja od refundacije režijskih i zajedničkih troškova u ukupnom iznosu od 2.968,00 eura, od čega je na temelju upućenih opomena naplaćeno 1.011,09 eura ili 34,1 %.

Mjere prisilne naplate poduzimane su pokretanjem ovrha te su tijekom 2024. pokrenute tri ovrhe (tijekom 2023. nije bilo pokretanja ovrha) za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora te refundacije režijskih i zajedničkih troškova u ukupnom iznosu od 2.441,03 eura, od čega je naplaćeno 178,70 eura ili 7,3 %. Za potraživanja od refundacije režijskih troškova od jednog zakupnika u iznosu od 1.659,92 eura (za koja je pokrenuta ovrha, a potraživanje nije naplaćeno), zakupnik osporava potraživanja uz navode da ukupno iskazani utrošak vode nije njegov te je Upravni odjel za komunalne poslove izvršio pregled i utvrdio da kontrolno brojilo, osim utroška vode zakupnika, mjeri i utrošak vode koji zakupnik ne troši. U srpnju 2025. u postupku je utvrđivanje i reguliranje stvarnog stanja vezano za potraživanja od refundacije troškova vode.

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.

Grad je za 2023. obračunao ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i obračunane zatezne kamate u iznosu od 11.180,21 euro te od refundacija režijskih troškova i obračunane zatezne kamate u iznosu od 93.423,98 eura. Za 2024. obračunan je ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i obračunane zatezne kamate u iznosu od 8.716,11 eura te od refundacija režijskih troškova i obračunane zatezne kamate u iznosu od 34.354,57 eura. Prema podacima iz analitičkih evidencija, koncem 2023. dospjela potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i obračunane zatezne kamate evidentirana su u iznosu od 5.171,99 eura, što je 6.008,22 eura manje od iznosa ispravka potraživanja, a od refundacija režijskih troškova i obračunane zatezne kamate u iznosu od 39.213,90 eura, što je 54.210,08 eura manje od iznosa ispravka potraživanja. Koncem 2024. dospjela potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora i obračunane zatezne kamate evidentirana su u iznosu od 1.245,79 eura, što je 7.470,32 eura manje od iznosa ispravka potraživanja.

Iz navedenog proizlazi da su iznosi ispravka vrijednosti potraživanja veći od dospjelih potraživanja koncem 2023. i 2024., odnosno ispravak vrijednosti potraživanja nije točno obračunan.

Navedeno nije u skladu s 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. Prema odredbama članka 129. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023., ispravak vrijednosti potraživanja provodi se, između ostalog, uzimajući u obzir kašnjenje u naplati više od dvije godine te pokretanje stečajnog i/ili likvidacijskog postupka nad dužnikom. Ako se s naplatom potraživanja kasni više od dvije godine i ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 100,0 %.

Državni ured za reviziju nalaže točno obračunati ispravak vrijednosti potraživanja te u poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati točne podatke o ispravku vrijednosti potraživanja u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Na temelju više odluka gradonačelnika, otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora u 2023. u iznosu od 6.555,16 eura i u 2024. u iznosu od 3.065,58 eura. Potraživanja su otpisana zbog brisanja dužnika iz sudskog registra te zbog zastare potraživanja, u skladu s Postupkom naplate gradskih prihoda.

Otpisana potraživanja odnose se na potraživanja iz prošlih godina, a prije otpisa potraživanja poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda.

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja, za zakup poslovnoga prostora za 2023. ispostavljeni su računi (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 144.868,45 eura, a do konca siječnja 2024. naplaćena su potraživanja na temelju navedenih računa u iznosu od 141.096,80 eura ili 97,4 %.

Za zakup poslovnoga prostora za 2024. ispostavljeni su računi (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 98.475,58 eura, a do konca siječnja 2025. naplaćena su potraživanja na temelju navedenih računa u iznosu od 97.998,66 eura ili 99,5 %.

S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora. Na efikasnost naplate prihoda, osim sustavnog poduzimanja mjera za naplatu, utjecale su i procedure davanja poslovnih prostora u zakup utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno utvrđivanje ponuditelja čije se ponude neće razmatrati po provedenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora (na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojoj osnovi ima dug prema Gradu i trgovačkim društvima u vlasništvu i u većinskom vlasništvu Grada), obveza da upravni odjel učestalo provjerava urednost naplate zakupnine svih zakupodavaca te obveza da se uz račun za zakupninu, po utvrđenju dugovanja, zakupniku dostavi i pisana obavijest o iznosu dospjelog nepodmirenog duga.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za financije i gospodarstvo u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, stjecanje i prodaju poslovnih prostora, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup), vođenje knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine i Registra nekretnina za poslovne prostore te evidencije ugovora, 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 Upravnog odjela za financije i gospodarstvo utvrđeno je unutarnje ustrojstvo Upravnog odjela (Odsjek za financije i Odsjek za gospodarstvo) te nazivi radnih mjesta s opisom poslova i brojem izvršitelja za svako radno mjesto. U Upravnom odjelu za financije i gospodarstvo, poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se u Odsjeku za gospodarstvo, a poslovi koji se odnose na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda obavljaju se u Odsjeku za financije. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnog upravnog odjela i odsjeka.

Osim Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, poslovi u vezi s pravom vlasništva, stjecanjem prava vlasništva, posjedovanjem, uporabom, korištenjem i raspolaganjem poslovnim prostorima iz svoje nadležnosti te stručni i administrativno-tehnički poslovi za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva Grada, do svibnja 2024. obavljani su u Upravnom odjelu za imovinske i pravne poslove, koji je u svibnju 2024. postao Odsjek za imovinskopravne poslove u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i imovinskopravne poslove.

Osim navedenih poslova, Pravilnikom o unutarnjem redu utvrđeno je da Odjel za imovinske i pravne poslove, odnosno Odsjek za imovinskopravne poslove obavlja poslove vođenja Registra nekretnina u vlasništvu Grada.

Gradonačelnik je u rujnu 2021. donio Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine, kojom je za odgovornu osobu imenovao višeg stručnog suradnika za upravne i pravne poslove u Upravnom odjelu za financije i gospodarstvo. Prema navedenoj Odluci, između ostalog, spomenuta odgovorna osoba vodi evidenciju o pojavnim oblicima državne imovine kojom Grad upravlja, raspolaže ili mu je dana na korištenje (neovisno o nositelju vlasničkih prava) te vodi brigu o sveobuhvatnoj izvornoj i redovito ažuriranoj evidenciji imovine.

Nadalje, navedenom Odlukom zadužena su sva upravna tijela Grada da u okviru svoje nadležnosti, isprave o državnoj imovini kojom Grad upravlja, raspolaže ili koristi, neovisno o nositelju vlasničkih prava, odmah po nastanku, dostave navedenoj odgovornoj osobi u elektroničkom obliku.

Prema obrazloženju Grada, u Registar nekretnina unose se podaci na način da svaki upravni odjel Grada ima određenu osobu ili više osoba koje unose podatke u Registar nekretnina.

S obzirom na to da u Registru nekretnina i analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine podaci o poslovnim prostorima do konca 2024. nisu bili uredno i točno vođeni, odnosno vođeni su poslovni prostori koji su srušeni, prodani u prošlim godinama ili na temelju presuda nisu u vlasništvu Grada te da u Registru nekretnina i analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine nisu evidentirani pojedini poslovni prostori, proizlazi da nije uspostavljena odgovarajuća suradnja između upravnih odjela te da pri vođenju Registra nekretnina i evidencija nisu uspostavljene dostatne kontrole.

Državni ured za reviziju preporučuje uspostaviti bolju suradnju između upravnih odjela te dostatne kontrole, kako bi se u Registar nekretnina i analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine pravodobno unijeli točni podaci, odnosno promjene u vezi s poslovnim prostorima.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između Odsjeka za financije i Odsjeka za gospodarstvo, koja se najvećim dijelom odnosi na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup te evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama te dostavljanje informacija o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze i informacija o poduzetim mjerama naplate prihoda.

Osim navedenog, Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Naputkom o načinu postupanja prilikom provođenja odluka kojima se raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada, Postupkom davanja u zakup poslovnog prostora, Postupkom raspolaganja poslovnim prostorom bez naknade, Pravilnikom o utvrđivanju i naplati gradskih prihoda, Postupkom naplate prihoda i Postupkom naplate dugova za zakup poslovnog prostora i režija pobliže uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te načine i postupke naplate proračunskih prihoda.

Navedenim aktima Grada utvrđeno je da gradonačelnik donosi odluke o raspolaganju poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na raspisivanje javnih natječaja za zakup poslovnih prostora i odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključuje ugovore sa sadašnjim zakupnicima, ugovore koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja te zaključuje ugovore o korištenju poslovnih prostora. Nadalje, utvrđeno je da gradonačelnik i Gradsko vijeće odlučuju o stjecanju i otuđenju nekretnina u skladu s odredbama Statuta.

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

Prije donošenja odluka Gradskog vijeća, prijedlozi odluka dostavljani su na razmatranje Odboru za gospodarstvo, financije i proračun ili Odboru za statutarno-pravna pitanja Gradskoga vijeća, koji su osnovani na temelju Poslovnika Gradskoga vijeća iz veljače 2021. Prema Poslovniku, Odbor za gospodarstvo, financije i proračun, između ostalog, razmatra prijedlog strategija, programa i drugih akata kojima se potiče razvoj gospodarstva, a Odbor za statutarno-pravna pitanja razmatra prijedloge odluka i drugih akata koje donosi Gradsko vijeće radi njihove usklađenosti sa zakonom i Statutom, o čemu daju mišljenja i prijedloge Gradskom vijeću. Navedeni odbori tijekom 2023. i 2024. razmatrali su prijedloge Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o raspolaganju nekretninama te donijeli zaključke kojima je dano pozitivno mišljenje na prijedloge navedenih odluka.

Prema Strategiji Grada, za upravljanje i raspolaganje nekretninama Grada potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno primijeniti načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela utvrđena Strategijom.

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

Načelo javnosti primjenjivao je na način da su Strategijom Grada i godišnjim planovima raspolaganja nekretninama utvrđeni ciljevi upravljanja imovinom, internim aktima Grada jasno su utvrđena pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada te su objavljeni u Službenim vjesnicima Grada, u kojima su objavljivane i odluke Gradskog vijeća vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za zakup poslovnoga prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama Grada, oglasnoj ploči ili u lokalnom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da je Grad efikasnom naplatom prihoda od zakupa poslovnih prostora ostvario gospodarske koristi, dok je davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnim osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticao razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području grada. S obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama, ostvareni su i drugi ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada.

Osim navedenog, radi ostvarivanja buduće gospodarske koristi Grad je održavao i ulagao u poslovne prostore, odnosno poduzimao aktivnosti za stavljanje poslovnih prostora u funkciju.

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

Odgovorna osoba institucije treba uspostaviti kontrole koje uključuju pisana pravila, procedure, postupke i druge mjere ili aktivnosti radi smanjenja rizika na prihvatljivu razinu u svrhu ostvarenja poslovnih ciljeva, a uspostavljaju se kao prethodne i naknadne kontrole o čijim oblicima odlučuje odgovorna osoba institucije.

Sustav unutarnjih kontrola propisan je odredbama Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 78/15 i 102/19), Pravilnika o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 58/16), Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23) te Pravilnika o unutarnjoj reviziji u javnom sektoru (Narodne novine 42/16 i 77/19).

Prema odredbama članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti, 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.

Gradonačelnik je za 2023. i 2024. sastavio Izjave o fiskalnoj odgovornosti (uz koje je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti, Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola). Prema navedenim Izjavama za 2023. i 2024., između ostalog, uočene su slabosti i nepravilnosti u području upravljanja imovinom.

Izjavom za 2023., slabosti i nepravilnosti uočene su pri poduzimanju aktivnosti za rješavanje imovinskopravnih odnosa, upisu vlasničkih prava u zemljišne knjige za nekretnine u vlasništvu Grada te poduzimanju aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje nisu u funkciji, odnosno korištenje prema utvrđenoj namjeni.

Prema Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024., planirane su aktivnosti za otklanjanje slabosti i nepravilnosti, odnosno planirano je sastaviti popise imovine za koje nisu riješeni imovinskopravni odnosi i poduzeti aktivnosti za rješavanje imovinskopravnih odnosa (rok otklanjanja bio je do konca 2024.), usporediti i identificirati sve nekretnine iz popisa imovine s Registrom nekretnina i zemljišnoknjižnim izvadcima (rok otklanjanja bio je do konca kolovoza 2024.) i uskladiti evidencije Grada sa zemljišnoknjižnim izvadcima i stvarnim stanjem na temelju vjerodostojne dokumentacije (rok otklanjanja bio je do konca 2024.) te poslati dopis nadležnim upravnim odjelima da se za nekretnine koje nisu u funkciji poduzmu aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju (rok otklanjanja bio je do konca 2024.).

Slabosti i nepravilnosti koje se odnose na upis vlasničkih prava u zemljišne knjige za nekretnine u vlasništvu Grada (revidiranje baze Grada sa stvarnim stanjem i zemljišnoknjižnim izvacima) te poduzimanje aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina koje nisu u funkciji, odnosno korištenje prema utvrđenoj namjeni nisu otklonjene te su navedene u Izjavi o fiskalnoj odgovornosti za 2024. i planirano ih je otkloniti do konca 2025.

Grad ima ustrojenu Službu za unutarnju reviziju. Izrađeni su Strateški planovi unutarnje revizije za razdoblja 2021. – 2023. i 2024. – 2026., kojima su utvrđena prioritetna područja za revidiranje. Jedno od prioritetnih područja je upravljanje imovinom za koje je revizija planirana u 2025. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VIROVITICI

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Virovitici. 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 su ustrojene analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih prostora u kojima su u značajnom dijelu evidentirani svi podaci o poslovnim prostorima i koje se redovito ažuriraju, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori koji su evidentirani u poslovnim knjigama i u značajnom dijelu su ispravno upisani u Registar nekretnina Grada, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano je Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, davanje poslovnih prostora u zakup i prodaja poslovnih prostora u najvećem dijelu obavljena je u skladu s propisima i internim aktima, veći dio ugovora o zakupu zaključen je u skladu s propisima i internim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, poslovni prostori održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te su prihodi efikasno naplaćivani, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim aktima, u većem dijelu uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela i odsjeka koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je i da nije donesena odluka o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno nisu utvrđeni poslovni prostori koji su namijenjeni za davanje u zakup, na korištenje ili upravljanje, prodaju, obnovu, rušenje ili druge načine raspolaganja, dio poslovnih prostora do konca 2024. nije bio evidentiran u poslovnim knjigama, a bili su evidentirani poslovni prostori koji nisu u vlasništvu Grada ili nisu postojali (ispravljeno tijekom obavljanja revizije), za dio poslovnih prostora evidentiranih u poslovnim knjigama nije obavljena procjena vrijednosti, obavljenim popisom imovine i obveza nije utvrđeno stvarno stanje poslovnih prostora, Registar nekretnina sadrži poslovne prostore kojima Grad ne raspolaže ili ne postoje, a ne sadrži pojedine poslovne prostore i sve potrebne podatke, godišnjim planom raspolaganja nekretninama nisu obuhvaćeni pojedini poslovni prostori koje Grad planira dati u zakup ili prodati u godini za koju se plan donosi, a obuhvaćeni su poslovni prostori koji su u tekućoj godini već u zakupu ili na korištenju, izvješća o raspolaganju nekretninama nisu usporediva s planovima raspolaganja nekretninama te ne obuhvaćaju sve poslovne prostore kojima Grad raspolaže u godini na koju se izvješće odnosi, izvješća o raspolaganju poslovnim prostorima ne sadrže podatke o pojedinim poslovnim prostorima kojima je Grad raspolagao u izvještajnom razdoblju te ne sadrže ažurne i točne podatke o datumu zaključenja ugovora i katastarskoj čestici, u natječajima nisu navedene sve obvezne odredbe utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, sadašnjim zakupnicima nije u propisanom roku ponuđeno zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora te ugovori nisu pravodobno zaključeni, nije prikupljena i pripremljena sva dokumentacija potrebna za prodaju poslovnoga prostora kako bi Grad ostvario prihode za financiranje javnih potreba, ispravak vrijednosti potraživanja nije točno obračunan te pri poslovima evidentiranja poslovnih prostora u Registru imovine i analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine nije uspostavljena odgovarajuća suradnja između upravnih odjela te dostatne kontrole.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Virovitici **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja,** jer utvrđeni određeni propusti ne utječu bitno na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

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

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. Donijeti odluku o namjeni pojedinih poslovnih objekata, odnosno utvrditi poslovne prostore koji su namijenjeni za davanje u zakup, na korištenje ili upravljanje, prodaju, obnovu, rušenje ili druge načine raspolaganja, kako bi se u svakom trenutku znao stvaran broj i stanje poslovnih prostora kojima Grad raspolaže kao preduvjet za učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje.

1.2. Redovno ažurirati podatke o poslovnim prostorima, kako bi u poslovnim knjigama na odgovarajućim računima Računskog plana bili evidentirani svi poslovni prostori koji su u vlasništvu Grada i kojima Grad raspolaže te kako bi bili evidentirani točni podaci o imovini, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.3. Za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost utvrđena u visini od 0,13 eura, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.4. Radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti poslovnih prostora odnosno uštede proračunskih sredstava, imenovati radno povjerenstvo Grada za procjenu vrijednosti poslovnih prostora koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost.

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

1.6. U Registar nekretnina upisati sve potrebne podatke te provoditi aktivnosti na ažuriranju Registra nekretnina kako bi se osigurali podaci o svim poslovnim prostorima kojima Grad raspolaže i stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

1.7. Registar nekretnina povezati s drugim poslovnim knjigama radi jedinstvenog evidentiranja financijskih i drugih podataka te osiguranja točnih i ažurnih informacija o poslovnim prostorima.

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

2.1. Planom raspolaganja nekretninama obuhvatiti poslovne prostore koje Grad planira dati u zakup ili prodati u godini za koju se plan donosi te navesti svaki poslovni prostor zasebno, kako bi zainteresirane pravne i fizičke osobe dobile točnu informaciju o poslovnim prostorima kojima Grad ima namjeru raspolagati u godini za koju se plan donosi.

3. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

3.1. U izvješćima o raspolaganju nekretninama obuhvatiti podatke o poslovnim prostorima iz planova raspolaganja nekretninama, čime bi se omogućila usporedba planiranog i ostvarenog raspolaganja poslovnim prostorima.

3.2. Izvješćima o raspolaganju nekretninama obuhvatiti sve poslovne prostore kojima Grad raspolaže u godini na koju se izvješće odnosi, kako bi Gradsko vijeće dobilo potpunu informaciju o raspolaganju poslovnim prostorima.

3.3. U izvješćima odnosno u prilozima uz izvješća o raspolaganju poslovnim prostorima navesti podatke o svim poslovnim prostorima kojima Grad raspolaže te ažurne i točne podatke o datumu zaključenja ugovora i katastarskoj čestici, kako bi izvješća dala točnu i cjelovitu informaciju o raspolaganju poslovnim prostorima u izvještajnom razdoblju.

3.4. U natječajima navesti sve obvezne odredbe utvrđene Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kako bi natjecatelji prije podnošenja ponuda bili upoznati sa svim obveznim odredbama natječaja, a naročito odredbama o jamčevinama, zaključenju ugovora o zakupu te načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine.

3.5. Sadašnjim zakupnicima ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora u propisanom roku radi pravodobnog zaključenja novog ugovora o zakupu, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

3.6. Prije početka prodaje poslovnoga prostora prikupiti i pripremiti svu dokumentaciju potrebnu za prodaju poslovnoga prostora, kako bi Grad ostvario prihode za financiranje javnih potreba.

4. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

4.1. Točno obračunati ispravak vrijednosti potraživanja te u poslovnim knjigama evidentirati i financijskim izvještajima iskazati točne podatke o ispravku vrijednosti potraživanja, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

5. Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

5.1. Uspostaviti bolju suradnju između upravnih odjela te dostatne kontrole, kako bi se u Registar nekretnina i analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine pravodobno unijeli točni podaci, odnosno promjene u vezi s poslovnim prostorima.

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

OČITOVANJE GRADA VIROVITICE

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