REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Vukovar

KLASA: 041-01/25-10/13
URBROJ: 613-18-26-9
Vinkovci, 27. veljače 2026.

Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Vukovaru

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 12

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VUKOVARU 15
Davanje poslovnih prostora u zakup 21
Prodaja i stjecanje poslovnih prostora 39

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 39

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 41

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VUKOVARU 44

OČITOVANJE GRADA VUKOVARA 46

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

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 Vukovaru.

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

Postupci revizije provedeni su od 28. travnja 2025. do 27. veljače 2026.

PREDMET, SUBJEKT I CILJEVI REVIZIJE

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

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

Okosnicu revizije činilo je glavno pitanje:

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

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

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

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

Tablica broj 1

Kriteriji za ocjenu učinkovitosti, prema područjima revizije

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

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

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

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (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 te u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka, kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i 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 svođenje njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarana stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe propisa utvrđena je Uputama o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

Redni broj	Nefinancijska imovina	2023.		2024.		Indeks
		Vrijednost	Udjel (u %)	Vrijednost	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	6 (4/2*100)
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	30.954.990,26	30,6	30.954.990,13	30,0	100,0
2.	Građevinski objekti	58.947.267,62	58,3	62.146.887,59	60,1	105,4
2.1.	Stambeni objekti	479.723,11	0,5	460.201,17	0,4	95,9
2.2.	Poslovni objekti	40.057.033,15	39,6	38.722.598,78	37,5	96,7
2.3.	Prometni objekti	5.802.311,31	5,7	5.893.448,27	5,7	101,6
2.4.	Ostali građevinski objekti	12.608.200,05	12,5	17.070.639,37	16,5	135,4
3.	Druga imovina	11.285.387,87	11,1	10.245.584,54	9,9	90,8
	Ukupno	**101.187.645,75**	**100,0**	**103.347.462,26**	**100,0**	**102,1**

Prema navedenim podacima, vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Grada odnosi se na građevinske objekte, i to za 2023. u iznosu od 58.947.267,62 eura ili 58,3 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i za 2024. u iznosu od 62.146.887,59 eura ili 60,1 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti, nematerijalnu proizvedenu imovinu (prostorni planovi, projektna dokumentacija, urbanistički planovi i elaborati za pojedine projekte) te na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nije završena i stavljena u uporabu).

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u iznosu od 40.057.033,15 eura, što čini 68,0 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u iznosu od 38.722.598,78 eura, što čini 62,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

S obzirom na to da se podaci za pojedine vrste građevinskih objekata u glavnoj knjizi iskazuju sintetički prema propisanim računima (u ukupnoj vrijednosti za pojedine vrste građevinskih objekata), obvezno se vodi analitička knjigovodstvena evidencija u kojoj se za svaki pojedini građevinski objekt iskazuju podaci o vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te drugi potrebni podaci. Grad vodi propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine i ustrojene su prema vrstama imovine, odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Za građevinske objekte ustrojeno je 19 zasebnih analitičkih knjigovodstvenih evidencija, od kojih se dvije odnose na stambene objekte, osam na poslovne objekte, tri na prometne objekte i šest na ostale građevinske objekte (objekte komunalne i druge infrastrukture). Od osam analitičkih knjigovodstvenih evidencija koje se vode za poslovne objekte, četiri se odnose na zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (fakulteti, škole i vrtići), zgrade kulturnih institucija (muzeji, domovi kulture i galerije), restorane i odmarališta te sportske dvorane i rekreacijske centre, tri se odnose na uredske objekte, tvorničke hale i skladišta, a jedna na druge poslovne građevinske objekte kojima upravlja i raspolaže Grad, trgovačka društva u vlasništvu Grada ili druge pravne osobe kojima je osnivač Grad.

Prema pregledu poslovnih prostora (sastavio Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu) Grad je koncem 2024. raspolagao i upravljao sa 159 poslovnih prostora, od čega je 150 u vlasništvu Grada, šest u vlasništvu Republike Hrvatske, dva koje je Grad uzeo u zakup (za potrebe Pučke kuhinje Vukovar) i jedan u privatnom vlasništvu.

Za 150 poslovnih prostora u vlasništvu Grada određena je nadležnost za upravljanje i raspolaganje, od čega s 43 upravljaju i raspolažu dva trgovačka društva u vlasništvu Grada (od čega s 42 upravlja Vukovarska gospodarska zona d.o.o. za upravljanje gospodarskom zonom, a jednim Vukovarski vodotoranj-simbol hrvatskog zajedništva d.o.o.), s 43 upravlja Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu (od čega je osam poslovnih prostora danih na korištenje bez naknade), s 30 upravlja Upravni odjel za obrazovanje, sport i branitelje, s 27 upravlja Služba vlastiti pogon i sa sedam upravlja Javna ustanova za upravljanje sportskim objektima Grada Sportski objekti Vukovar. Grad je donio odluke i zaključio ugovore o namjeni, uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora.

Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu te Služba vlastiti pogon poslovne prostore daju u zakup u skladu s odredbama o Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), a odnose se na poslovne prostore u stambeno-poslovnim zgradama i poslovnim zgradama. Dio poslovnih prostora Grad koristi za svoje potrebe.

Na temelju ugovora i odluka poslovni prostori dani su na upravljanje i raspolaganje trgovačkim društvima i ustanovi, a kojima je određeno upravljanje i održavanje poslovnih prostora te davanje u zakup (provođenje javnog natječaja, zaključivanje ugovora, naplata prihoda). Prihodi ostvareni od zakupa su prihodi trgovačkih društava i ustanove, a koriste se za redovito održavanje objekata i tekuće poslovanje. Gradu su dostavljena izvješća o korištenju poslovnih prostora.

U studenome 2019. Grad i trgovačko društvo u vlasništvu Grada (Vukovarska gospodarska zona d.o.o. za upravljanje gospodarskom zonom) zaključili su na 30 godina ugovor o upravljanju Poslovno-inovacijskim centrom BIC Vukovar ukupne površine 15 776 m², a koji se sastoji od zgrade broj 2 površine 8 166 m², zgrade 2/1 površine 1 105 m² i gospodarskog dvorišta površine 6 505 m². Koncem 2024. trgovačko društvo je upravljalo s 42 poslovna prostora.

Gradsko vijeće Grada je u listopadu 2020. donijelo Odluku o upravljanju Memorijalnim spomen obilježjem Domovinskog rata Vodotoranj Vukovar, koje je dano na upravljanje društvu u vlasništvu Grada (Vukovarski vodotoranj-simbol hrvatskog zajedništva d.o.o.). Na temelju navedene Odluke, u listopadu 2020., zaključen je s trgovačkim društvom ugovor kojim je, između ostalog, uređeno davanje u zakup ili podzakup poslovnih prostora koji su dio nekretnine.

U veljači 2017. Grad i Javna ustanova za upravljanje sportskim objektima Grada Sportski objekti Vukovar zaključili su ugovor o upravljanju i održavanju javnih sportskih građevina, kojim je određeno redovno održavanje, korištenje sportskih građevina za provođenje programa javnih potreba u sportu Grada, davanje u zakup dijela građevina za obavljanje sportske djelatnosti, primjerena zaštita i osiguranje građevina, određivanje i provođenje unutarnjeg reda, obavljanje povremenih i godišnjih pregleda građevina radi utvrđivanja njihovog stanja, kontrola korištenja građevina u skladu sa zaključenim ugovorima, donošenje godišnjeg programa upravljanja i održavanja sportskih građevina, popravci na sportskim građevinama (preuređenje, dogradnja) i drugi poslovi. Također, određeno je da Sportski objekti Vukovar upravljaju Športsko rekreacijskim centrom Lijeva bara te zemljištem za sport i rekreaciju (teniski tereni Vukovar). Dodacima ugovora iz lipnja 2018., listopada 2020., siječnja 2022. i travnja 2025. određeno je da javna ustanova preuzima na upravljanju i održavanje javne sportske građevine u vlasništvu Grada: Plivalište Vukovar, Športsko rekreacijski centar Lijeva bara, Sportska dvorana, zemljište za sport i rekreaciju (teniski tereni Vukovar), zemljište za sport i rekreaciju (vanjski sportski tereni), ŠC Trpinjska cesta, Nogometni stadion Borovo naselje, Gradski stadion i Adrenalinski park šume Adica.

Upravni odjel za obrazovanje, sport i branitelje poslovne prostore daje u zakup u skladu s odredbama 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).

U vezi s poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, u studenome 2012. Agencija za upravljanje državnom imovinom donijela je Odluku kojom je Gradu dodijeljena na korištenje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe smještaja određenih udruga na području Grada u naravi poslovni prostori u rohbau izvedbi smješteni u uličnom prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Frankopanskoj ulici 11D, Vukovar. Dodijeljeno je šest poslovnih prostora površine od 37,36 m² do 112,48 m². Također, u studenome 2012. Agencija za upravljanje državnom imovinom i Grad zaključili su ugovor o dodjeli na korištenje šest poslovnih prostora (rohbau, izvan uporabe), bez naknade za potrebe udruga. U prosincu 2024. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donijelo je Odluku i Sporazum o raskidu ugovora na zahtjev Grada jer s udrugama nije zaključen niti jedan ugovor o korištenju poslovnih prostora (udruge nisu bile zainteresirane za poslovne prostore s obzirom na to da se radi o rohbau izvedbi te nedostatku sredstava za uređenje). U siječnju 2025. sastavljen je zapisnik o primopredaji poslovnih prostora. Navedeni poslovni prostori nisu bili evidentirani u glavnoj knjizi Grada u okviru izvanbilančnih zapisa tijekom 2023. i 2024.

Odredbama članka 85. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024. te odredbama članka 109. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025. propisano je da se na računima skupine 99 evidentiraju izvanbilančni zapisi odnosno stavke koje nisu uključene u bilančne kategorije, a, između ostalog, odnose se na tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

Državni ured za reviziju nalaže u glavnoj knjizi evidentirati u okviru izvanbilančnih zapisa tuđu imovinu dobivenu na korištenje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Tablica broj 3

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

Redni broj	Opis	2023.	2024.
	1	2	3
I.	Uredski poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	5	5
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	2.351.222,34	2.317.053,52
II.	Ostali poslovni prostori		
1.	Broj poslovnih prostora	50	50
2.	Vrijednost poslovnih prostora u eurima	27.887.920,18	27.008.864,95
	Ukupni broj poslovnih prostora (I. 1. + II. 1.)	**55**	**55**
	Ukupna vrijednost poslovnih prostora (I. 2. + II. 2.)	**30.239.142,52**	**29.325.918,47**

Razlika u odnosu na podatke o broju poslovnih prostora za koje evidenciju vodi Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu nastala je zbog toga što se u pojedinim slučajevima dijelovi nekretnina evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji kao jedan poslovni prostor daju u zakup ili na korištenje kao više poslovnih prostorija.

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

Tijekom obavljanja revizije provjeren je dio poslovnih prostora evidentiranih koncem 2024. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji ostalih poslovnih prostora te je utvrđeno da, od 55 poslovnih prostora evidentiranih koncem 2024., jedan poslovni prostor (Adica 1) ima četiri inventurna broja, a dva poslovna prostora (Dr. Franje Tuđmana 1 i 13) po tri inventurna broja, odnosno poslovnim prostorima koji su već imali inventurni broj dodijeljen je dodatni inventurni broj za svako dodatno ulaganje u poslovni prostor. Nadalje, u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji naveden je poslovni prostor u vlasništvu fizičke osobe (Trg žrtava Ovčare 5A). Prema pregledu poslovnih prostora, sedam poslovnih prostora (Dr. Franje Tuđmana 23, Velebitska 16a, 204. vukovarske brigade 6 i Padobranska ulica 2 u Vukovaru te Kardinala A. Stepinca 5 u Sotinu) nema inventurni broj, odnosno navedeni poslovni prostori nisu evidentirani u poslovnim knjigama.

Odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023., a primjenjivao se u knjigovodstvenim evidencijama do konca 2024., propisano je da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance. Osnovna svrha popisa imovine i obveza je utvrđivanje stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se knjigovodstvena stanja usklađuju s popisom utvrđenim stvarnim stanjem. Odredbom članka 221. novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i primjenjuje se u knjigovodstvenim evidencijama od 1. siječnja 2025., provođenje popisa imovine i obveza propisano je na isti način.

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), 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.

Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine. U travnju 2024. Grad je donio Odluku o imenovanju odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnjem registru državne imovine.

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

Grad je ustrojio Registar imovine u okviru programskog rješenja nabavljenog u prijašnjim godinama. Uvidom u Registar imovine utvrđeno je da su otvoreni zasebni portfelji, i to za: poslovne prostore u zakupu, poslovne prostore u uporabi s naknadom, poslovne prostore u uporabi bez naknade i poslovne prostore u javnoj uporabi. Nadalje, u portfelju poslovni prostori u zakupu navedeno je 14 poslovnih prostora, portfelju poslovni prostori u uporabi s naknadom deset i portfelju poslovni prostori u javnoj uporabi jedan. Iz navedenog je razvidno da Grad nije u Registru imovine evidentirao sve poslovne prostore. Nadalje, Registar imovine ne sadrži podatke o broju zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koje je nekretnina (poslovni prostor) upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine i vrijednost nekretnine. S obzirom na to da je Registar imovine djelomično ustrojen (ne sadrži sve poslovne prostore i podatke), nije usporediv s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine. Prijašnjih godina Grad je donio Odluku o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, kojom su uređeni način, načela i dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama te nadležnost za upravljanje i raspolaganje nekretninama. Prema navedenoj Odluci, upravni odjel u čijem su djelokrugu poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama uspostavlja i vodi registar, a drugi upravni odjeli dužni su dostavljati sve isprave o promjeni na nekretninama (promjena stvarnih i obveznih prava, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, vrijednosti, izgrađenosti).

Državni ured za reviziju nalaže podatke o poslovnim prostorima ažurirati u Registru imovine u skladu s Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada.

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

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

Prema odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine, pod pojmom državne imovine podrazumijeva se i imovina jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela.

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

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

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

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

Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom (u što su uključeni i poslovni prostori) može se urediti donošenjem strategije ili drugih akata strateškog planiranja 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.

U rujnu 2021. Grad je donio Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada za razdoblje od 2021. – 2025. (u što su uključeni i poslovni prostori), kojom su određeni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. Prema navedenoj Strategiji, upravljanje obuhvaća sve radnje i aktivnosti usmjerene na donošenje odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradskih nekretnina, odnosno evidentiranje prava i obveza te troškova i prihoda koji proizlaze iz raspolaganja i/ili korištenja gradskih nekretnina. Nadalje, raspolaganje nekretninama odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada, odnosno na sve radnje kojima se nekretnine daju na uporabu i/ili korištenje. Prema Strategiji, opći strateški cilj je osigurati sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice u svrhu zaštite javnog interesa i interesa Grada.

Za upravljanje i raspolaganje nekretninama doneseni su godišnji planovi za 2023. i 2024. kojima su planirani godišnji ciljevi upravljanja i raspolaganja nekretninama, provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva te nadležnost. Sastavljena su Izvješća o provedbi Plana upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, koja sadrže mjere, aktivnosti i izvršenje za ostvarene strateških ciljeva (uspostava jedinstvene, cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina, menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama, unaprjeđenje organizacije i suradnje upravnih odjela) koji se provode kontinuirano za razdoblje primjene Strategije. Navedeni planovi i izvršenja ne sadrže podatke o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

Državni ured za reviziju preporučuje godišnjim planom upravljanja i raspolaganja nekretninama obuhvatiti i poslovne prostore, odnosno planirati ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva.

Prema odredbama članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23), čelnik je odgovoran za zakonito, namjensko i svrhovito korištenje sredstava te učinkovito i djelotvorno funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola u okviru proračunom 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, izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima utvrđenim prethodne godine te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u prethodnoj godini.

Gradonačelnik je za 2024. sastavio Izjavu o fiskalnoj odgovornosti (uz koju je priložen Upitnik o fiskalnoj odgovornosti, Plan otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024., Izvješće o otklonjenim slabostima i nepravilnostima za 2023. te mišljenje unutarnje revizije o sustavu unutarnjih kontrola za područja koja su bila revidirana u 2024.).

Prema navedenoj Izjavi i Upitniku o fiskalnoj odgovornosti, uočene su slabosti u području upravljanja imovinom, odnosno utvrđeno je da državna imovina kojom Grad raspolaže/upravlja nije evidentirana u glavnoj knjizi Grada budući da nije izvršena provjera s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je li navedena državna imovina već evidentirana u njihovoj glavnoj knjizi, kako bi se izbjeglo njezino dvostruko iskazivanje.

U Planu otklanjanja slabosti i nepravilnosti za 2024. utvrđen je rok za izvršenje provjere s Ministarstvom državne imovine je li imovina evidentirana u njihovim poslovnim knjigama, kako bi se izbjeglo njezino dvostruko iskazivanje, procjena vrijednosti imovine i evidentiranje imovine u glavnoj knjizi Grada do konca 2025.

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.

Temeljni propis koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17 – ispravak i 52/25). Prema odredbama članka 391. navedenog Zakona, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Navedene odredbe ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14, 70/17, 98/19 i 151/22), Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22) i drugim propisima.

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

Gradsko vijeće donijelo je u ožujku 2016. Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, a izmjene i dopune Odluke u svibnju 2020.; u lipnju 2016. Odluku o kriterijima, mjerilima i postupcima za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama organizacijama civilnog društva, a izmjene i dopune Odluke u siječnju 2018.; u kolovozu 2016. Odluku o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, a izmjene i dopune Odluke u kolovozu 2018., u veljači i rujnu 2020.; u studenome 2018. Odluku o upravljanju i raspolaganju nekretninama od posebne važnosti u vlasništvu Grada, a Upravno vijeće Javne ustanove za upravljanje sportskim objektima Grada Sportski objekti Vukovar donijelo je Pravilnik o korištenju i davanju u zakup sportskih objekata u lipnju 2017. te izmjene u kolovozu 2019.

Gradsko vijeće je u rujnu 2025. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, koja je usklađena s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 124/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VUKOVARU

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 Vukovarsko-srijemske 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 V. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u zadnjoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Vukovarsko-srijemske županije. Obuhvaća četiri naselja s ukupno 23 175 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Dr. Franje Tuđmana 1, Vukovar.

Prema odredbi 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), gradovi sjedišta županija u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju 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.

Do konca travnja 2023. za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada bilo je ustrojeno sedam upravnih odjela (za opće poslove, za prostorno uređenje i imovinu, za društvene djelatnosti, za obrazovanje, sport i branitelje, za financije i nabavu, za gospodarstvo te za komunalno gospodarstvo i graditeljstvo), dvije službe (za unutarnju reviziju i vlastiti pogon) te Ured gradonačelnika.

Od svibnja 2023. prestao je s radom Ured gradonačelnika, a poslove je preuzeo Upravni odjel za gospodarstvo. Grad je koncem 2024. imao 117 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu, Upravnog odjela za obrazovanje, sport i branitelje te Službe vlastiti pogon.

Grad je pojedine poslovne prostore na temelju ugovora dao na upravljanje i raspolaganje dvama trgovačkim društvima u vlasništvu Grada (Vukovarska gospodarska zona d.o.o. za upravljanje gospodarskom zonom i Vukovarski vodotoranj-simbol hrvatskog zajedništva d.o.o.) te ustanovi (Javna ustanova za upravljanje sportskim objektima Grada Sportski objekti Vukovar).

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

Prema odredbama Statuta Grada, gradonačelnik Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, Statutom i drugim propisima. Gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom.

Prema odredbama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn (132.722,81 euro), gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn (132.722,81 euro), ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonskim propisima. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Grad je u skladu s poreznim propisima radi obavljanja određenih gospodarskih djelatnosti u koje se ubraja i gospodarska djelatnost iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine (najam, zakup i drugo) 1. siječnja 2017. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV) te je Gradu 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 20.830.249,63 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 22.270.413,84 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 1.440.164,21 euro. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 25.088.313,98 eura, ukupni rashodi i izdaci ostvareni su u iznosu od 28.770.633,27 eura te je ostvaren manjak prihoda i primitaka u iznosu od 3.682.319,29 eura.

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

U tablici broj 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	350.000,00	163.337,01	46,7	73,6	180.000,00	164.130,38	91,2	75,6
2.	Prihodi od refundacija režijskih troškova zakupnika	95.995,00	58.533,10	61,0	26,4	65.000,00	53.105,07	81,7	24,4
3.	Prihodi od prodaje poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Prihodi od zamjene poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Prihodi od donacija poslovnoga prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Financijski prihodi (zatezne kamate)	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Prihodi od jamčevina	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno prihodi	**445.995,00**	**221.870,11**	**49,8**	**100,0**	**245.000,00**	**217.235,45**	**88,7**	**100,0**
8.	Rashodi za energiju	113.678,00	80.504,89	70,8	57,8	97.150,00	65.808,71	67,7	51,6
9.	Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja	97.273,00	44.774,39	46,0	32,2	88.000,00	45.294,57	51,5	35,5
10.	Rashodi za komunalne usluge	9.700,00	6.835,43	70,5	4,9	11.500,00	10.558,13	91,8	8,3
11.	Rashodi za usluge promidžbe i informiranja	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Rashodi za intelektualne i osobne usluge	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Drugi rashodi (pričuva, materijal za potrebe redovnog poslovanja, premija osiguranja imovine)	7.946,00	7.061,90	88,9	5,1	7.100,00	5.864,00	82,6	4,6
14.	Rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Rashodi za donacije poslovnih prostora	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Rashodi za nabavu opreme za poslovne prostore	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ukupno rashodi	**228.597,00**	**139.176,61**	**60,9**	**100,0**	**203.750,00**	**127.525,41**	**62,6**	**100,0**
	Razlika prihoda i rashoda	217.398,00	82.693,50	-	-	41.250,00	89.710,04	**-**	**-**

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. u iznosu od 221.870,11 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 139.176,61 euro, što je 82.693,50 eura ili 37,3 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2024. u iznosu od 217.235,45 eura, a rashodi su ostvareni u iznosu od 127.525,41 euro, što je 89.710,04 eura ili 41,3 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Prema obrazloženju Grada, prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su manje od planiranih jer je Grad planirao dati u zakup poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske koji su mu dani za potrebe smještaja udruga. Međutim, Grad nije zaključio niti jedan ugovor jer udruge nisu bile zainteresirane za poslovne prostore te nisu ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora. U prosincu 2024. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donijelo je Odluku i Sporazum o raskidu ugovora kojima su poslovni prostori u siječnju 2025. vraćeni Republici Hrvatskoj.

Rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima ostvareni su manje od planiranih jer energetska obnova zgrade u kojoj se nalaze dva poslovna prostora nije obavljena.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 439.105,56 eura odnose se na prihode od zakupa poslovnoga prostora u iznosu od 327.467,39 eura i refundacija režijskih troškova zakupnika u iznosu od 111.638,17 eura.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. u ukupnom iznosu od 266.702,02 eura odnose se na rashode za energiju u iznosu od 146.313,60 eura, tekuće i investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu od 90.068,96 eura, komunalne usluge u iznosu od 17.393,56 eura i druge rashode u iznosu od 12.925,90 eura.

Rashodi za energiju u iznosu od 146.313,60 eura odnose se na rashode za električnu i toplinsku energiju, plin, motorni benzin i dizel gorivo.

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja u iznosu od 90.068,96 eura odnose se na uređenje i sanaciju zgrada, zemljišta (košnja trave) te pregled i servis uređaja i opreme na gradskoj tržnici.

Rashodi za komunalne usluge u iznosu od 17.393,56 eura odnose se na opskrbu vodom, iznošenje i odvoz komunalnog otpada.

Drugi rashodi u iznosu od 12.925,90 eura odnose se na pričuvu za poslovne prostore, materijal za potrebe redovnog poslovanja i premije osiguranja.

Ostvareni rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 2023. i 2024. odnose se na rashode za poslovne prostore koji su dani u zakup, kao i rashodi za poslovne prostore koje Grad koristi za potrebe rada gradskih odjela i mjesne samouprave.

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	3	3 339,23	3	3 339,23
2.	Poslovni prostori dani u zakup	52	4 488,33	53	4 519,83
2.1.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima	4	1 146,20	5	1 177,70
2.2.	Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično	6	573,35	6	573,35
2.3.	Poslovni prostori dani u zakup udrugama	3	85,74	3	85,74
2.4.	Poslovni prostori dani u zakup političkim strankama	2	210,33	2	210,33
2.5.	Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama)	37	2 472,71	37	2 472,71
3.	Poslovni prostori izvan uporabe (nisu dani u zakup, neuvjetni)	7	432,55	6	401,05
3.1.	Prazni poslovni prostori	5	392,55	4	361,05
3.2.	Neuvjetni poslovni prostori	2	40,00	2	40,00
	Ukupno (1 + 2 + 3)	**62**	**8 260,11**	**62**	**8 260,11**

Koncem 2024. Grad je, od 150 poslovnih prostora u svom vlasništvu, upravljao i raspolagao sa 62 poslovna prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Od navedena 62 poslovna prostora, 53 poslovna prostora ili 85,5 % dano je u zakup, šest poslovnih prostora ili 9,7 % je izvan uporabe, a tri poslovna prostora ili 4,8 % koristi se za potrebe rada gradskih odjela. Od ukupno šest poslovnih prostora izvan uporabe, četiri poslovna prostora ili 6,5 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno, a dva poslovna prostora ili 3,2 % je neuvjetno za davanje u zakup.

Od ukupno četiri prazna poslovna prostora na koncu 2024., jedan prazni poslovni prostor je tek obnovljen, a prema obrazloženju Grada poslovni prostor se nalazi u zgradi na kojoj je završena energetska obnova te je u tijeku postavljanje ograde balkona na pročelju do ulice (trenutno je postavljena zaštitna skela) i nakon završenih radova Grad će ponovno moći raspolagati poslovnim prostorom.

Za preostala tri poslovna prostora objavljeni su javni natječaji u kolovozu 2018., veljači i studenome 2023. te svibnju 2024., od čega za dva poslovna prostora nije bilo zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba. Nadalje, za jedan poslovni prostor tijekom 2024. bila su zaključena dva ugovora, a nakon što zakupnik nije izvršavao ugovorne obveze, otkazan je ugovor o zakupu.

Na koncu 2024. bila su dva neuvjetna poslovna prostora (rohbau) za koja prema obrazloženju Grada nisu raspisivani javni natječaji za prodaju i zakup jer su predviđeni za rad mjesnih odbora u Gradu. Poslovni prostori su ukupne površine 40 m², a potrebni radovi za poslovne prostore su uređenje zidova (žbukanje, bojanje) i podova te instalacije.

Dva poslovna prostora koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora o zakupu iz 2019. i 2020. te dodatka ugovora iz 2022.

Prema podacima Grada, na koncu 2024. bilo je osam nekretnina odnosno poslovnih prostora koji su dani na korištenje bez plaćanja zakupnina i na neodređeno vrijeme. S korisnicima su zaključeni ugovori o korištenju prostora (trgovačko društvo u vlasništvu Grada, Gradska knjižnica Vukovar, koja koristi prostore u Vukovaru i Sotinu, Gradski muzej Vukovar, Državni arhiv Vukovar, Veleučilište Lavoslav Ružička, Osnovna škola Dragutina Tadijanovića, Vukovar te Ministarstvo kulture i medija).

Grad je internim aktima predvidio davanje poslovnih prostora u zakup na neodređeno vrijeme bez plaćanja zakupnine i davanje nekretnina na korištenje na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade, u skladu s načelom dobrog gospodara treba u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi opravdanost zaključenih ugovora odnosno sporazuma o korištenju nekretnina odnosno poslovnih prostora na neodređeno vrijeme bez plaćanja zakupnine te u slučaju neopravdanosti navedenog načina raspolaganja nekretninama odnosno poslovnim prostorima raspolagati u skladu s propisima i donesenim internim aktima Grada.

Grad je ustrojio evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora, odnosno Registar ugovora. Registar ugovora o zakupu poslovnih prostora sadrži podatke o klasi i urudžbenom broju ugovora, vrsti ugovora, datumu zaključenja ugovora, roku na koji je ugovor zaključen, predmetu ugovora, ugovorenoj naknadi/zakupnini, nazivu pravne ili fizičke osobe s kojom je ugovor zaključen, godini početka i isteka ugovora i drugo.

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 odjela Grada.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup na temelju ugovora te nije prodavao niti stjecao poslovne prostore.

Davanje poslovnih prostora u zakup

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 163.337,01 euro i u 2024. u iznosu od 164.130,38 eura. Ostvareni su na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama.

Grad je u 2023. zaključio sedam ugovora o zakupu poslovnih prostora, a u 2024. zaključio je osam ugovora. Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a po ugovorima zaključenim u 2023. iznosi 1.768,68 eura, a u 2024. iznosi 4.074,23 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	7	374,5	1.768,68	6	495,95	1.857,95
2.	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja	0	0	0	2	471,84	2.216,28
2.1.	Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima	0	0	0	2	471,84	2.216,28
2.2.	Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem	0	0	0	0	0	0
	Ukupno (1 + 2)	**7**	**374,5**	**1.768,68**	**8**	**967,79**	**4.074,23**

Od ukupno sedam ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2023. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 374,5 m², svi ugovori su zaključeni putem provedenih javnih natječaja.

Od ukupno osam ugovora o zakupu poslovnoga prostora zaključenih u 2024. za zakup poslovnoga prostora ukupne površine 967,79 m², šest ugovora ili 75,0 % zaključeno je putem provedenih javnih natječaja, a dva ugovora ili 25,0 % zaključeno je 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 se zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje se u zakup javnim natječajem. Uvjeti i postupak javnog natječaja određuju se u skladu s odlukom županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća. Postupak javnog 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 javnog 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 javni natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz navedenog Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Navedene odredbe odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja utvrdio Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Odlukom je utvrđeno da se početna visina zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom utvrđuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja te prema površini poslovnog prostora i etaži zgrade na kojoj se nalazi. Odluku o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada koji se daju u zakup putem javnog natječaja donosi gradonačelnik te gradonačelnik posebnim Zaključkom može odrediti cijenu zakupnine koja je različita od cijene zakupnine iz navedene Odluke.

Odlukom gradonačelnika o utvrđivanju početne visine iznosa zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada, utvrđeni su početna visina iznosa zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada bez PDV-a, po prostornim zonama (četiri prostorne zone) i vrstama djelatnosti. Vrste djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima su ugostiteljska, trgovačka, financijska, uredska, tradicijska, umjetnička i ostale osobne uslužne djelatnosti, skladišne, proizvodne i neprofitne djelatnosti.

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	IV
	1	2	3	4	5
1.	Ugostiteljska i financijska djelatnost	6,64	5,31	3,98	2,65
2.	Trgovačka i uredska djelatnost	5,31	3,98	3,32	2,65
3.	Tradicijska, umjetnička i ostala osobna uslužna djelatnost	2,65	2,65	1,33	1,33
4.	Skladišne i proizvodne djelatnosti	-	2,65	1,33	1,33
5.	Neprofitne djelatnosti	2,65	1,99	1,33	1,33

Najviše početne mjesečne zakupnine utvrđene su za obavljanje ugostiteljske i financijske djelatnosti, dok su najniže početne mjesečne cijene zakupnine utvrđene za obavljanje skladišne i proizvodne djelatnosti, neprofitne, tradicijske, umjetničke i ostale osobne uslužne djelatnosti.

Prema odredbama Odluke o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada utvrđuju se početne cijene mjesečnih zakupnina koje će se objaviti u javnom natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora. Gradonačelnik može posebnim Zaključkom odrediti cijenu zakupnine koja je različita od cijene zakupnine iz Odluke o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada.

Početna cijena zakupa za poslovne prostore koji se nalaze na gradskoj tržnici određena je Odlukom gradonačelnika iz travnja 2017. Nadalje, prema uvjetima iz javnog natječaja ugovorene cijene zakupa na početku svake kalendarske godine usklađuju se s indeksom potrošačkih cijena koji objavljuje Državni zavod za statistiku.

Grad je u 2023. i 2024. objavio ukupno deset javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, a na temelju provedenih javnih natječaja zaključeno je 13 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od kojih se dva ugovora o zakupu odnose na poslovne prostore na gradskoj tržnici.

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 javnog natječaja	Podaci o objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.			Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim javnim 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.	17. veljače 2023.	4	94,76	1.079,59	-	-	-	-	-	-
2.	3. ožujka 2023.	4	233,68	656,68	4	233,68	633,98	656,68	2,81	103,6
3.	25. srpnja 2023.	1	88,61	470,52	1	88,61	470,52	470,52	5,31	100,0
4.	24. studenoga 2023.	5	108,90	1.356,46	2	52,21	641,48	641,48	12,29	100,0
5.	1. veljače 2024.	1	31,50	209,16	1	31,50	209,17	209,17	6,64	100,0
6.	18. ožujka 2024.	1	20,70	54,85	1	20,70	54,85	54,85	2,65	100,0
7.	14. svibnja 2024.	1	177,26	588,50	1	177,26	588,50	588,50	3,32	100,0
8.	4. lipnja 2024.	1	111,59	100,40	1	111,59	100,40	100,50	0,90	100,1
9.	25. lipnja 2024.	1	30,98	82,10	1	30,98	82,10	82,10	2,65	100,0
10.	5. rujna 2024.	1	123,92	822,83	1	123,92	822,83	822,83	6,64	100,0
	Ukupno	**20***	**1 021,90**	**5.421,09**	**13**	**870,45**	**3.603,83**	**3.626,63**	**4,17**	**100,6**

* U 20 poslovnih prostora obuhvaćena su dva puta četiri poslovna prostora koja su ponuđena u zakup u dva javna natječaja. Naime, spomenuti poslovni prostori ukupne površine 94,76 m² u zakup su ponuđeni javnim natječajem u veljači 2023., a s obzirom na to da nije pristigla niti jedna ponuda, ponovo su u zakup ponuđeni javnim natječajem u studenome 2023.

Grad je u 2023. i 2024. putem javnih natječaja ponudio u zakup ukupno 16 poslovnih prostora ukupne površine 927,14 m² uz početnu visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 4.341,50 eura. Tijekom 2023. objavljena su četiri javna natječaja za deset poslovnih prostora ukupne površine 431,19 m² uz početnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.483,66 eura. Tijekom 2024. objavljeno je šest javnih natječaja za šest poslovnih prostora ukupne površine 495,95 m² uz početnu mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.857,84 eura.

Po provedenim javnim natječajima, zaključeni su ugovori za 13 poslovnih prostora ukupne površine 870,45 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.626,63 eura, što prosječno iznosi 4,17 eura po m² poslovnog prostora. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 3.603,83 eura, što prosječno iznosi 4,14 eura po m² poslovnog prostora. Prosječno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 0,6 % u odnosu na početnu visinu zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Najviša ugovorena prosječna visina mjesečne zakupnine u iznosu od 12,29 eura po m² poslovnog prostora postignuta je po provedenom javnom natječaju u studenome 2023. za poslovne prostore na gradskoj tržnici. Za navedene poslovne prostore početna mjesečna zakupnina utvrđena je Odlukom gradonačelnika iz 2017. i uvećana je za indeks potrošačkih cijena koje objavljuje Državni zavod za statistiku.

Uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja određeni su Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. U skladu s odredbama navedene Odluke, odluke o raspisivanju javnog natječaja donio je gradonačelnik. Odlukom je utvrđena djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m², dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti javnog natječaja. Za provođenje ove Odluke zadužen je Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu te Upravni odjel za financije i nabavu.

U skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada i odlukama gradonačelnika o raspisivanju javnih natječaja za zakup, javni natječaji i obavijesti o objavi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup objavljeni su u dnevnom tisku i na mrežnim stranicama Grada. Odlukom je utvrđeno što javni natječaji trebaju sadržavati, odnosno utvrđeno je 19 odredbi o sadržaju javnog natječaja.

U skladu s navedenom Odlukom, u objavljenim javnim natječajima, osim podataka o poslovnim prostorima koji se daju u zakup utvrđenih odlukama gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja, navedeni su podaci o: osobama koje imaju pravo sudjelovanja na javnom natječaju; dokazi za osobe koje imaju pravo prednosti zaključenja ugovora (hrvatski branitelji iz Domovinskog rata); iznosu i roku uplate jamčevine; načinu i roku dostave pisanih ponuda; dokumentaciji koju je potrebno dostaviti uz ponude (popunjen i potpisan obrazac prijave na javni natječaj, dokaz iz odgovarajućeg registra da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost, o uplati jamčevine, solventnosti, ostvarivanju prava prednosti na zaključivanje ugovora o zakupu, potvrda o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema državnom i gradskom proračunu); privoli zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, zlouporabe, otkrivanja, gubitka ili oštećenja; uvjetima i roku plaćanja zakupnine; mjestu, načinu i roku podnošenja ponuda; mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda (ako se ponuditelj poziva na pravo prednosti, obvezan je prisustvovati javnom otvaranju ponuda prilikom čega se treba pozvati na pravo i izjasniti prihvaća li najviši ponuđeni iznos zakupnine te je navedeno da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati); utvrđivanju najpovoljnije ponude (najpovoljnija ponuda je ona koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja i sadrži najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu, gradonačelnik zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu te u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude jednaku zakupninu za poslovni prostor usmenim nadmetanjem između tih ponuditelja utvrdit će se najpovoljnija ponuda); rokovima dostave odluke o odabiru najpovoljnijih ponuda svim ponuditeljima; rokovima za zaključenje ugovora s odabranim ponuditeljima; uplati jamstvenog pologa u visini tri ugovorene mjesečne zakupnine koje su zakupnici dužni uplatiti odmah po zaključenju ugovora i drugo.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, postupak javnog natječaja (otvaranje prispjelih ponuda, sastavljanje zapisnika i izrada prijedloga odluke o izboru najpovoljnijih ponuda) provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo posebnim aktom imenuje gradonačelnik. Sastoji se od predsjednika i dva člana te njihovih zamjenika. Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo, a na otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici. Povjerenstvo provjerava jesu li ponude pristigle u propisanom roku i na odgovarajući način te je li svaka pojedina ponuda jasna i dana od osobe koja može sudjelovati u javnom natječaju. Podaci o ponudama unose se u zapisnik. Prisutni natjecatelji imaju pravo uvida u prispjele ponude i pravo prigovora na rad Povjerenstva koji se može dostaviti u pisanom obliku u roku od tri dana nakon otvaranja ponude, a prigovore rješava gradonačelnik.

Nakon otvaranja ponuda po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. sastavljeni su zapisnici s javnog otvaranja ponuda u kojima su navedeni prisutni ponuditelji i predstavnici ponuditelja pri otvaranju ponuda, broj pravodobnih ponuda te poslovni prostori za koje nisu pristigle ponude. Za poslovne prostore za koje su pristigle ponude navedena je ponuđena visina mjesečne zakupnine, pristigla dokumentacija koja je tražena javnim natječajem te jesu li ponude potpune, jasne i dane od osobe koja može sudjelovati u javnom natječaju.

Nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, Povjerenstvo je sastavilo prijedloge odluka o izboru najpovoljnijih ponuditelja u kojima su navedeni podaci o objavi javnog natječaja, broju pristiglih pravodobnih ponuda, najvišoj visini prihvatljivih ponuda za pojedini poslovni prostor te provedenim postupcima nakon otvaranja ponuda (pribavljanje traženih očitovanja, odustajanja od ponuda ponuditelja koji su ponudili najviši iznos zakupnine uz obrazloženje da nemaju pravo na povrat uplaćene jamčevine).

Odluke o izboru najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnih prostora donio je gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva. Odlukama su za svaki poslovni prostor utvrđeni najpovoljniji ponuditelji s iznosom mjesečne zakupnine te su na temelju odluka zaključeni ugovori o zakupu poslovnog prostora između Grada i ponuditelja. Ponuditelj je dužan u roku od osam dana od dana zaključivanja ugovora uplatiti Gradu jamstveni polog u visini tri ugovorene mjesečne zakupnine. Ako najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave obavijesti o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatra se da je odustao od zaključivanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, a ugovor o zakupu zaključuje se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem na kojeg se na odgovarajući način primjenjuju odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Na temelju provedenih javnih natječaja u 2023. i 2024. te odluka gradonačelnika o odabiru 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 odabiru najpovoljnijih ponuditelja, ukupno je na temelju provedenih deset javnih natječaja u 2023. i 2024. ponuđeno 16 poslovnih prostora (od čega je za četiri ponovljen javni natječaj), a ugovori o zakupu zaključeni su za 13 poslovnih prostora, dok za tri poslovna prostora nisu zaključeni jer nisu pristigle ponude.

U veljači 2024. raspisan je javni natječaj za jedan poslovni prostor ukupne površine 31,5 m² za koji su primljene tri ponude prema zapisniku Povjerenstva (jedan ponuditelj se pozvao na pravo prednosti u skladu sa Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata). Gradonačelnik je donio Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na temelju najviše ponuđene mjesečne zakupnine (ponuđeni iznos mjesečne zakupnine bio je 480,80 eura bez PDV-a) i zaključen je s ponuditeljem ugovor o zakupu na rok od pet godina. U ožujku 2024. s navedenim ponuditeljem potpisan je sporazumni raskid ugovora te je nakon zaprimanja sporazumnog raskida ugovora izabran sljedeći najpovoljniji ponuditelj (ponuđeni iznos mjesečne zakupnine bio je 209,17 eura bez PDV-a) s kojim je u travnju 2024. zaključen ugovor o zakupu. Za jedan poslovni prostor za koji je zaključen ugovor 4. lipnja 2024. došlo je do otkaza ugovora u obliku javnobilježničkog otpravka u rujnu 2024. od strane Grada zbog neizvršenja ugovorenih obveza i neplaćanja dospjelih, a nepodmirenih obveza (zakupnine za srpanj, kolovoz i rujan 2024.) u ukupnom iznosu od 735,64 eura.

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

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga 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 javnog natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

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

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

U skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, Grad je u lipnju 2016. donio Odluku o kriterijima, mjerilima i postupcima za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama organizacijama civilnog društva, a izmjene i dopune Odluke donesene su u siječnju 2018.

Navedenom Odlukom propisani su kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama u vlasništvu Grada organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro.

Grad je tijekom 2023. i 2024. dodjeljivao poslovne prostore udrugama na temelju Odluke o raspisivanju javnog natječaja za podnošenje prijava za dodjelu prostora u vlasništvu Grada Vukovara na korištenje organizacijama civilnog društva za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Navedenom Odlukom utvrđuje se način dodjele prostora u vlasništvu Grada na korištenje udrugama, ciljevi, visina naknade za korištenje prostora, natječajna dokumentacija te postupak provedbe natječaja koje provodi Povjerenstvo za dodjelu prostora na korištenje udrugama.

Tijekom 2023. i 2024. s udrugama je zaključeno 14 ugovora o zakupu poslovnih prostora, od čega je pet ugovora zaključeno na temelju provedenih javnih natječaja, a devet ugovora zaključeno je sa sadašnjim zakupnicima u skladu s Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupcima za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama organizacijama civilnog društva.

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

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

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

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

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

Grad je uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora bez provođenja javnih natječaja utvrdio Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrđeno je da se u slučaju kada se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja (kada ugovor zaključuju Republika Hrvatska i Grad te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada) zakupnina utvrđuje u početnom iznosu za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Grad je u 2023. i 2024. bez provođenja javnih natječaja odnosno izravnim ugovaranjem zaključio dva ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne površine 471,84 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.216,28 eura. Ugovori su zaključeni na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada (s Javnom ustanovom Lučka uprava Vukovar i Obiteljskim centrom). Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju odluke gradonačelnika, a zakupnina je ugovorena u visini utvrđenoj odredbama Odluke o utvrđivanju početne visine iznosa zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Grad je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrdio i uvjete za davanje poslovnih prostora u zakup sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja. Odlukom su utvrđeni uvjeti za zaključenje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima (da je ugovor o zakupu zaključen na temelju provedenog javnog natječaja te da takav ugovor istječe, da postoji ekonomska opravdanost odnosno da je iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine utvrđene navedenom Odlukom i drugo), rokovi za podnošenje pisanih zahtjeva koje podnose sadašnji zakupnici, rokovi za dostavu pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora o zakupu, rok na koji se zaključuje novi ugovor o zakupu i drugo.

Ugovori o zakupu zaključeni su na temelju pisanih zahtjeva zakupnika koji su podneseni najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, pisanih ponuda za zaključenje novog ugovora koje je Grad dostavio zakupniku najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda te odluka gradonačelnika o zaključenju ugovora o zakupu poslovnoga prostora s dosadašnjim zakupnikom. Prije donošenja odluka gradonačelnika, nadležni upravni odjel sastavio je prijedloge odluke kojima je obrazloženo ispunjenje propisanih uvjeta za zaključivanje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, odnosno utvrđeno je da su prijašnji ugovori o zakupu zaključeni na temelju provedenih javnih natječaja, da su pisani zahtjevi zakupnika, ponude Grada za zaključenje novog ugovora o zakupu i očitovanja zakupnika o prihvaćanju ponuda podneseni u propisanim rokovima, da je ekonomski opravdano zaključenje ugovora, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine veći od početne zakupnine utvrđene Odlukom o utvrđivanju početne visine iznosa zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada, da zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, odnosno nema dugovanja i drugo.

– 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 sa zakonskim 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 u vlasništvu Grada propisao sadržaj ugovora o zakupu, a Odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe sadržaja ugovora.

Grad je u 2023. i 2024. većinu ugovora o zakupu zaključio na temelju provedenih javnih natječaja te sa sadašnjim zakupnicima na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku. Ugovori sadrže: podatke o ugovorenim stranama; podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uloška te opis poslovnoga prostora); iznos mjesečne zakupnine te obvezu plaćanja pripadajućeg PDV-a; rok plaćanja mjesečne zakupnine (unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu, počevši od stupanja na snagu ugovora); rok na koji se ugovor zaključuje (deset godina, odnosno pet godina sa sadašnjim zakupnicima); pretpostavke i način izmjene zakupnine; djelatnost za koju se poslovni prostor koristi; obvezu privođenja prostora ugovorenoj namjeni; obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor i režijskih troškova koji se sastoje od pripadajućih troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalnih i drugih davanja prema stvarnoj potrošnji; odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Grada; obvezu da zakupnik snosi troškove održavanja poslovnoga prostora i sve troškove javnih usluga (vodoopskrba i odvodnja, opskrba plinom i električnom energijom, odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, zajednička pričuva i drugo) i da 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; obvezu da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora; odredbu da je zakupnik u obvezi prihvatiti izmjenu iznosa mjesečne zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa zbog utvrđivanja drugačije površine poslovnoga prostora i drugih razloga utvrđenih propisima, a temeljem odluka gradonačelnika; odredbu da zakupnik za vrijeme trajanja ugovora o zakupu odgovara za štetu koja nastane trećim osobama uobičajenim korištenjem poslovnoga prostora ili propuštanjem poduzimanja mjera za sprječavanje nastanka štete te druge odredbe vezane za korištenje poslovnoga prostora i drugo.

Zaključenim ugovorima utvrđena je i namjena novčanog depozita koji je zakupnik bio u obvezi uplatiti prije zaključenja ugovora (bit će iskorišten ako zakupnik nakon prestanka važenja ugovora o zakupu nije podmirio dospjelu zakupninu i dospjele neplaćene režijske troškove za poslovni prostor, za štete koje je na poslovnom prostoru prouzročio zakupnik, a nije ih sanirao o svom trošku i zatezne kamate) te su ugovoreni uvjeti naplate primljenih instrumenata osiguranja plaćanja.

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.

Grad je tijekom 2023. i 2024. zaključio ukupno 13 ugovora o zakupu, od kojih je u osam ugovora o zakupu poslovnog prostora ugovoreno da nakon solemnizacije ugovora zakupnik uplaćuje jamčevni polog u visini tri mjesečne zakupnine, dok je kod pet ugovora ugovoreno da je ugovor sastavljen u formi javnobilježničke ovršne isprave te način naplate dospjelih plativih nepodmirenih tražbina i zaletnih kamata.

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 u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti prestanka zakupa. U skladu s navedenom Odlukom, zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora ugovoreni su uvjeti pod kojima Grad kao zakupodavac te zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu.

Grad može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik poslije proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako Grad zbog razloga za koji nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik, ako je zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor dao u podzakup, ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti, ako zakupnik promijeni namjenu poslovnoga prostora za koji je zaključio ugovor o zakupu, ako zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnoga prostora, ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela, ako se zakupnik ne pridržava odredbi Odluke o komunalnom redu i drugih odluka tijela Grada u dijelu koji se odnosi na korištenje poslovnih prostora, ako ne plati dug koji iznosi više od tri dospjele mjesečne zakupnine u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca i drugo.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu poslovnoga prostora, zakupnik može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je zakup ugovoren uz otkazni rok od 30 dana. Otkazni rok može biti i kraći ako zakupnik preda zakupniku poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, u kojem slučaju će se dan predaje poslovnoga prostora smatrati danom prestanka ugovora o zakupu.

Prema podacima Grada, sa zakupnicima je u 2023. raskinut jedan ugovor o zakupu poslovnoga prostora ukupne površine 19,10 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 110,00 eura, a u 2024. raskinuta su dva ugovora o zakupu poslovnog prostora ukupne površine 386,43 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 620,00 eura.

Od ukupno tri raskinuta ugovora o zakupu poslovnoga prostora u 2023. i 2024., na zahtjev zakupnika raskinuta su dva ugovora, a jedan ugovor raskinuo je Grad zbog neplaćanja zakupnine.

– 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 u vlasništvu Grada 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 te nakon isteka zakupa) te pri otkazivanju ugovora o zakupu sastavio zapisnike o primopredaji poslovnoga prostora. U zapisnicima je naveden poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Grada i zakupnika sudjelovale u primopredaji poslovnoga prostora te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora odnosno stanje brojila električne energije, vode i plina, broj ključeva te su uz zapisnike priložene i fotografije o stanju poslovnih prostora.

– Održavanje poslovnih prostora

Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora ostvareni su u 2023. u iznosu od 44.774,39 eura i u 2024. u iznosu od 45.294,57 eura.

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

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

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

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

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

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

Grad je obveze zakupnika u vezi s održavanjem poslovnih prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Prema Odluci, zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost. 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. Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora. Za vrijeme trajanja zakupa Grad ima pravo obavljati radove održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove te je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova te predviđenom roku radova.

Zakupnik je dužan Gradu omogućiti obavljanje radova u prostoru (u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od dva mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova). Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome pisano obavijestiti zakupodavca. Zakupnik je dužan u roku od 15 dana od poslane obavijesti prostor predati u posjed Grada bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev. Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje namjerava izvesti, dužan je dostaviti ponudu odnosno troškovnik izvoditelja radova. O zahtjevu za nužnu adaptaciju, rekonstrukciju, odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje nadležni upravni odjel Grada koji daje pisanu suglasnost za izvođenje radova. Pisana suglasnost sadrži rok za izvođenje radova, odredbu da zakupnik nije dužan radi izvođenja radova plaćati ugovorenu zakupninu, odredbu o produženju roka radova i dodatna oslobođenja plaćanja zakupnine te da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva. Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti pod uvjetima određenim Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Također, iznimno zakupnik može tražiti pisanu suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete ako ju nije sam prouzročio.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se sukladno minimalnim tehničkim uvjetima i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga na osnovi zakupa poslovnog prostora.

Po završenim radovima zakupnik je dužan nadležnom upravnom odjelu Grada podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženih sredstava te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove te dokaz o njihovu plaćanju.

Pravo na naknadu uloženih sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora nema zakupnik koji nije podnio pisani zahtjev ili nije dobio pisanu suglasnost.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima zakupnik snosi troškove održavanja poslovnoga prostora i sve troškove javnih usluga (vodoopskrba i odvodnja, opskrba plinom i električnom energijom, odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, zajednička pričuva i slično). Poslovni prostor daje se u viđenom stanju, sve potrebne popravke i preuređenja zakupljenog poslovnog prostora obavlja zakupnik na svoj trošak uz suglasnost zakupodavca. Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. nije bilo radova na održavanju poslovnih prostora koji spadaju na teret zakupodavca, kao ni radova na javnim površinama, pročeljima i krovištu zgrade, zbog kojih zakupnici nisu mogli koristiti poslovne prostore i zbog kojih nisu plaćali zakupninu. Tijekom 2024. jedan zakupnik dobio je suglasnost za postavljanje jedne vanjske jedinice klima uređaja (dizalica topline) na dvorišnom pročelju te zamjenu podne obloge i bojanje unutrašnjosti poslovnog prostora i druge radove te je zakupnik izveo navedene radove o svome trošku i tim ulaganjem nije stekao pravo vlasništva na postojećem poslovnom prostoru.

Također, za vrijeme trajanja zakupa u 2023. i 2024. Grad nije obavljao radove na poslovnim prostorima u svrhu uređenja prostora ili radi snižavanja troškova energije i održavanja. Isto tako, zakupnici poslovnih prostora nisu tražili pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca za preinake poslovnih prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnih prostora. U navedenom razdoblju nije bilo zaključenih ugovora o ulaganjima vlastitih sredstava zakupnika u investicijske radove većeg obujma kojima se povećava vrijednost poslovnih prostora za koje je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grad predviđeno zaključivanje posebnih ugovora o zajedničkim ulaganjima.

Tijekom 2023. i 2024. zakupnici poslovnih prostora su za vrijeme trajanja zakupa pisano obavještavali Grad o potrebi manjih popravaka u poslovnim prostorima koji spadaju na teret Grada kao zakupodavca. Na temelju pisanih obavijesti ostvareni su rashodi za održavanje poslovnih prostora u 2023. u iznosu od 2.957,51 euro i u 2024. u iznosu od 4.190,18 eura, a odnose se na odštopavanje odvoda, zamjenu vodokotlića i kutnog ventila, zamjenu bojlera, servis vatrogasnih aparata, plinskih bojlera i kotlovnice, ugradnju prozora, vrata, pumpe za ispumpavanje fekalija i pumpe centralnog grijanja.

Prema zaključenim ugovorima o zakupu u 2023. i 2024. ugovoreno je da zakupnici plaćaju troškove održavanja poslovnog prostora i sve troškove javnih davanja koji se sastoje od vodoopskrbe i odvodnje, opskrbe plinom i električnom energijom, odvoza komunalnog otpada, komunalne naknade, zajedničke pričuve i slično. Zaključenim ugovorima u 2023. o zakupu poslovnih prostora na gradskoj tržnici ugovoreno je plaćanje režijskih troškova (električne energije, grijanja i hlađenja, vode i drugih davanja) i troškova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade u paušalnom iznosu od 2,50 eura po m² poslovnoga prostora.

Prodaja i stjecanje poslovnih prostora

Tijekom 2023. i 2024. Grad nije prodavao niti stjecao poslovne prostore.

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Mjere i postupci naplate potraživanja za prihode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (sudske tužbe, ovrhe na novčanim sredstvima, nekretninama, pokretninama i drugom imovinom, naplata potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak, odgoda plaćanja i obročna otplata duga, prodaja potraživanja i druge mjere) propisani su odredbama Općeg poreznog zakona (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), odredbama Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24) i Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14) i drugim propisima. Pri naplati prihoda mogu se primjenjivati i druge raspoložive mjere i postupci (upućivanje 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 2016. donio Proceduru o utvrđivanju i naplati prihoda Grada te u lipnju 2024. novu Proceduru o utvrđivanju i naplati prihoda Grada. Prema odredbama navedenih procedura, utvrđen je postupak naplate potraživanja putem opomena obveznika plaćanja, prisilne naplate na temelju rješenja i na temelju ugovora koji imaju instrumente plaćanja. Upravni odjel u čijoj je nadležnosti provedba akata kojima se utvrđuju obveze plaćanja određenih prihoda dužni su upravnom odjelu nadležnom za financije dostaviti dokumentaciju. Upravni odjel prije plaćanja obveza Grada vjerovnicima dužan je izvršiti provjeru imaju li ti isti vjerovnici dospjele, a nepodmirene obveze prema Gradu. Službenik nadležan za poslove prisilne naplate opomenu može uputiti telefonski (o čemu se vodi službena zabilješka) ili pisanim putem te zakupnike opomenom pozvati da u roku od osam dana od dana primitka opomene podmire svoje dugovanje. Postupku opomene obveznika plaćanja obveze službenik će pristupiti za ugovore o zakupu poslovnog prostora kada dug dostigne visinu dvije mjesečne dospjele, a nepodmirene zakupnine. Osim navedenog, Procedurom je propisan prijedlog za ovrhu, potraživanje Grada s osnove ugovora koji imaju instrument osiguranja plaćanja, prijenos potraživanja na sumnjiva i sporna, prijedlog za otpis potraživanja po službenoj dužnosti i drugo.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, propisano je da se zakup poslovnog prostora zasniva Ugovorom o zakupu na temelju provedenog javnog natječaja koji mora biti u pisanom obliku i solemniziran po javnom bilježniku. Ponuditelj koji sudjeluje u javnom natječaju i čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija dužan je prije zaključenja ugovora o zakupu uplatiti jamčevinu u visini 10,0 % početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora ugovoreno je da je nakon solemnizacije ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik dužan uplatiti jamstveni polog u visini tri ponuđene mjesečne zakupnine s PDV-om.

U skladu s navedenim, Grad je u 2023. i 2024. pri zaključivanju ugovora, ugovarao instrumente osiguranja plaćanja. U poslovnim knjigama stanje obveza za jamčevine i jamčevne pologe za zakup poslovnih prostora na koncu 2023. iskazano je u iznosu od 2.050,05 eura, a na koncu 2024. u iznosu od 6.858,34 eura. Nadalje, u vezi s prihodima od jamčevina za 2023. i 2024. prema obrazloženju pročelnice Upravnog odjela za financije i nabavu, jamčevine i jamčevini polozi evidentiraju se u poslovnim knjigama na obvezama te se po nalogu odjela vraćaju ili njima zatvaraju potraživanja (ovisno o nalogu upravnog odjela).

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 drugo).

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 nabavu. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup poslovnih prostora, refundacije režijskih troškova zakupnika poslovnih prostora) ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iskazana su u iznosu od 45.954,27 eura i odnose se na dospjela potraživanja, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 32.251,27 eura i na potraživanja za refundaciju režijskih troškova 13.703,00 eura. Koncem 2024. navedena potraživanja iskazana su u iznosu od 57.785,07 eura i odnose se na dospjela potraživanja, od čega se na potraživanja za ugovorenu zakupninu odnosi 40.407,13 eura i na potraživanja za refundaciju režijskih troškova 17.377,94 eura.

Tijekom 2023. Grad je u skladu s Procedurom o utvrđivanju i naplati prihoda Grada poduzimao mjere za naplatu dospjelih potraživanja upućivanjem opomena i prijedloga za ovrhe te u 2024. slanjem opomena. Opomene za naplatu potraživanja upućene su kontinuirano (u pravilu jednom mjesečno) tijekom 2023. i 2024. Ukupno je tijekom 2023. dužnicima upućeno 66 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 86.759,06 eura, od čega je na temelju upućenih opomena u utvrđenom roku naplaćeno 62.784,30 eura ili 72,4 %, a tijekom 2024. dužnicima je upućeno ukupno 60 opomena za naplatu potraživanja u iznosu od 78.311,77 eura, od čega je na temelju upućenih opomena u utvrđenom roku naplaćeno 44.884,76 eura ili 57,3 %. Tijekom 2023. Grad je za naplatu potraživanja u iznosu od 38.082,18 eura ispostavio 17 rješenja o ovrsi, od čega je naplaćeno 28.885,84 eura ili 75,8 %.

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

Na koncu 2023. ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima evidentiran je u poslovnim knjigama u iznosu od 20.261,79 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 14.729,12 eura i za prihode od refundacija režijskih troškova u iznosu od 5.532,67 eura. Na koncu 2024. ispravak vrijednosti potraživanja za navedene prihode evidentiran je u iznosu od 33.182,08 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu od 23.809,51 euro i za prihode od refundacija režijskih troškova u iznosu od 9.372,57 eura. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

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

Prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnoga prostora, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 202.879,04 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2023. na temelju ispostavljenih računa u 2023. u iznosu od 183.264,26 eura ili 90,3 %. Tijekom 2024. ispostavljeni su računi za zakup poslovnoga prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 213.319,15 eura, a naplaćena su potraživanja za zakup u 2024. na temelju ispostavljenih računa u 2024. u iznosu od 187.841,41 euro ili 88,1 %. S obzirom na navedeno Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasno naplaćivao prihode od zakupa poslovnoga prostora.

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup), registra imovine za poslovne prostore i evidencije ugovora. Nadalje, poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za obrazovanje, sport i branitelja te Službe vlastiti pogon u dijelu koji se odnosi na davanje poslovnih prostora u zakup.

Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada od 27. listopada 2025. Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu razdvojen je u dva odjela, odnosno Upravni odjel za imovinu te Upravni odjel za prostorno uređenje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje.

Unutar Upravnog odjela za financije i nabavu navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na evidentiranje prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, vođenje analitičkih knjigovodstvenih evidencija potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te obračun i naplatu prihoda.

Pravilnikom o unutarnjem redu upravnih tijela Grada utvrđeno je unutarnje ustrojstvo upravnih odjela, opis poslova unutarnjih ustrojstvenih jedinica te sistematizacija radnih mjesta i opis poslova svakog radnog mjesta. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i imovinu, a u Upravnom odjelu za financije i nabavu poslovi vezani za 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 više odsjeka. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koja se najvećim dijelom odnosi na dostavljanje zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora radi ispostavljanja računa za zakup i evidentiranja potraživanja i prihoda u poslovnim knjigama, dostavljanja informacija o nepodmirenim dospjelim obvezama prema Gradu koju su odabrani ponuditelji na javnim natječajima za zakup poslovnih prostora dužni podmiriti prije zaključenja ugovora o zakupu, dostavljanja informacija o poduzetim mjerama za naplatu prihoda i informacija o zakupnicima koji neredovito podmiruju ugovorene obveze i s kojima se zbog navedenog raskidaju ugovori o zakupu i drugo.

Osim navedenog, Grad je internim aktima odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupcima za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama organizacijama civilnog društva, Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretnina u vlasništvu Grada te Pravilnikom o davanju u zakup sportskih objekata, uredio uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Procedurom o utvrđivanju i naplati prihoda utvrđeni su načini i postupci naplate proračunskih prihoda.

Internim 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, odabir najpovoljnijih ponuditelja po raspisanim javnim natječajima, zaključivanje ugovora sa sadašnjim zakupnicima, zaključivanje ugovora koji se u skladu s propisima i internim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja, odluku o privremenom korištenju poslovnih prostora i odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima te da donosi prijedlog odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima (koji se upućuje Gradskom vijeću na usvajanje), a Gradsko vijeće donosi odluku o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima te u skladu s odredbama Statuta Grada odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina pojedinačne vrijednosti veće od 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina.

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.

Navedeni prijedlozi odluka dostavljeni su na razmatranje Odboru za statut, poslovnik i normativnu djelatnost te Odboru za financije i proračun, koji su osnovani na temelju Poslovnika Gradskog vijeća Grada – pročišćeni tekst koji je donesen u veljači 2018. te izmjena i dopuna Poslovnika iz veljače 2021., a imenuje ih Gradsko vijeće. Prema navedenom Poslovniku, Odbor za statut, poslovnik i normativnu djelatnost, između ostalog, razmatra prijedloge akata upućenih Gradskom vijeću na razmatranje u smislu njihove usklađenosti sa zakonom i podzakonskim aktima. Odbor za financije i proračun, između ostalog, razmatra prijedloge odluka i drugih akata kojima se stvaraju financijske obveze Grada te prijedlog proračuna i obračuna proračuna. Odbori sastavljaju zapisnike i donose zaključke. Tijekom 2023. i 2024. odbori su razmatrali prijedloge akata u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima te je utvrđeno da nije bilo primjedbi. Nakon donošenja zaključaka Upravnom odjelu za prostorno uređenje i imovinu, gradonačelnik je donio odluke vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

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

Grad je tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivao načela propisana za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada.

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

Načelo javnosti primjenjivao je na način da su internim aktima Grada jasno propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja nekretninama, pristup internim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Grada i objavljeni su u Službenim vjesnicima Grada u kojima su objavljivane odluke gradonačelnika i Gradskog vijeća vezane za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji i obavijesti o objavi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup objavljeni su u dnevnom tisku i na mrežnim stranicama Grada.

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, a s obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Grada.

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

Grad ima ustrojenu unutarnju reviziju, a prema Godišnjem planu i izmjenama plana Službe za unutarnju revizije za 2023. planirano je obavljanje dvije revizije, dok je prema planu za 2024. planirano obavljanje tri revizije. Godišnjim planovima unutarnje revizije za 2023. i 2024. nisu planirane revizije koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu. Godišnjim planom za 2025. planirane su tri revizije, od kojih se jedna odnosi na reviziju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada i koja je u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2025.) u tijeku.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU VUKOVARU

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

Revizijom je utvrđeno da je Grad ustrojio analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih objekata u kojima su evidentirani poslovni prostori, obavljen je godišnji popis imovine i obveza, doneseni su interni akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, donesen je akt (plan) strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja nekretninama, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup obavljeno je u skladu s propisima i internim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i internim aktima, sastavljani su zapisnici o primopredaji poslovnih prostora, 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 i prihodi su naplaćivani efikasno, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljeni su u skladu s donesenim internim 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 te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Utvrđeno je da tuđa imovina dobivena na korištenje nije evidentirana u glavnoj knjizi u okviru skupine izvanbilančnih zapisa, obavljenim popisom imovine i obveza nije utvrđeno stvarno stanje poslovnih prostora, Registar imovine ne sadrži podatke o poslovnim prostorima, podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u Središnji registar državne imovine te godišnji planovi upravljanja i raspolaganja nekretninama ne sadrže podatke o poslovnim prostorima, odnosno planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere ostvarivanja ciljeva.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Vukovaru **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 preporuku, prema područjima revizije:

1. Evidencije o poslovnim prostorima

   1.1. Tuđu imovinu dobivenu na korištenje evidentirati u glavnoj knjizi u skupini računa izvanbilančnih zapisa u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

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

   1.4. Podatke o poslovnim prostorima ažurirati u Registru imovine u skladu s odredbama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.

2. Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

   2.1. Godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja nekretninama obuhvatiti i poslovne prostore kojima je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere ostvarivanja ciljeva.

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

OČITOVANJE GRADA VUKOVARA

Grad se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu te prihvaća utvrđene naloge i preporuke Državnog ureda za reviziju, koji su u Nacrtu izvješća dani u odnosu na utvrđene slabosti u sustavu koji bitno ne utječu na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, ali predstavljaju prostor za daljnje unapređenje sustava upravljanja nekretninama.

U vezi s evidencijom poslovnih prostora u vlasništvu Grada, navodi da će poduzeti potrebne radnje radi evidentiranja tuđe imovine dobivene na korištenje u glavnoj knjizi u skupini računa izvanbilančnih zapisa u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje, navodi da će popisom imovine i obveza utvrditi stvarno stanje poslovnih prostora te u poslovnim knjigama evidentirati utvrđeno stanje u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Također, navodi da će poduzeti potrebne radnje radi redovitog dostavljanja podataka o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine u skladu s odredbama Zakona o središnjem registru državne imovine te će osigurati kontinuirano ažuriranje podataka o poslovnim prostorima u Registru imovine u skladu s općim aktima Grada, kako bi evidencije bile potpune, točne i ažurne.

Nadalje, u dijelu koji se odnosi na normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima navodi da će ubuduće Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja nekretninama obuhvatiti i poslovne prostore, uz jasno utvrđivanje planiranih ciljeva, provedbenih aktivnosti i mjera za ostvarivanje tih ciljeva te će na taj način dodatno osnažiti sustav planskog i transparentnog upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada.

Također, navodi da Grad ostaje opredijeljen za zakonito, učinkovito i transparentno upravljanje svojom imovinom te će u potpunosti postupiti po danim nalozima i preporukama radi daljnjeg unapređenja sustava upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.