REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Zadar

KLASA: 041-01/25-10/9
URBROJ: 613-15-26-10
Zadar, 13. veljače 2026.

# Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

# Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u Gradu Zadru

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 9

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ZADRU 12
Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje 17
Stjecanje poslovnih prostora 23

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 24

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA 27

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ZADRU 29

OČITOVANJE GRADA ZADRA 31

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

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 Zadru.

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 14. travnja 2025. do 13. 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 Zadar (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.<br>○ Poslovni prostori su evidentirani u poslovnim knjigama i utvrđena im je vrijednost.<br>○ Poslovni prostori su upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada.<br>○ Poslovni prostori koji su dobiveni na upravljanje i raspolaganje (tuđa imovina) evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama.<br>○ Obavljen je godišnji popis imovine i obveza te su popisom obuhvaćeni i poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.<br>○ 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.<br>○ Strateškim i/ili planskim dokumentima je utvrđeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.<br>○ 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).<br>○ Donesenim aktom/aktima detaljno je utvrđen način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. |

| Redni broj | Područja revizije | Kriteriji |
|---|---|---|
| | 1 | 2 |
| 3. | Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima | o Ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.<br>o Poslovni prostori stavljeni su u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).<br>o Za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za stavljanje u funkciju.<br>o Ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora.<br>o Uspostavljeno je izvještavanje o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.<br><br>a) Davanje poslovnih prostora u zakup:<br><br>o Donesena je odluka o djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima.<br>o Poslovni prostori su davani u zakup putem javnog natječaja.<br>o U natječajima su objavljeni svi uvjeti za sudjelovanje u natječaju i dokumentacija za dostavu na natječaj.<br>o U natječajima su utvrđene početne cijene zakupa u skladu s propisima i donesenim odlukama.<br>o Imenovana su povjerenstva za davanje poslovnih prostora u zakup te su povjerenstva sastavila zapisnike o otvaranju ponuda.<br>o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba.<br>o Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente.<br>o Pri primopredaji poslovnih prostora danih u zakup sastavljeni su zapisnici o stanju poslovnoga prostora.<br>o Poslovni prostori dodijeljeni su korisnicima za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro u skladu s propisima.<br>o Za poslovne prostore koji se u skladu s propisima daju u zakup bez provođenja javnog natječaja zaključeni su ugovori o zakupu u skladu s propisima.<br>o Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.<br>o Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu.<br>o Za vrijeme trajanja zakupa održavanje poslovnoga prostora koje pada na teret zakupodavca obavljeno je u skladu s propisima.<br>o Za preinaku poslovnoga prostora dane su pisane suglasnosti.<br><br>b) Prodaja poslovnih prostora:<br><br>o Prije prodaje poslovnih prostora donesena je odluka kojom je utvrđena opravdanost prodaje.<br>o Poslovni prostori su prodavani putem javnog natječaja.<br>o U natječajima su objavljeni svi uvjeti koje kupac mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju i dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj.<br>o U natječajima su utvrđene početne prodajne cijene u skladu s propisima i donesenim odlukama.<br>o Imenovana su povjerenstva za prodaju te su sastavljeni zapisnici o otvaranju ponuda.<br>o Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba.<br>o Ugovori o prodaji poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente.<br>o Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen.<br>o Poslovni prostori prodavani su sadašnjim zakupnicima koji ispunjavaju propisane uvjete i obveze.<br>o Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni su ugovori o prodaji u skladu s propisima. |

| Redni broj | Područja revizije | Kriteriji |
|---|---|---|
| | 1 | 2 |
| | | ○ Cijene po kojima su poslovni prostori prodani sadašnjim zakupnicima utvrđene su u skladu s propisima i naplaćene su u propisanom roku.<br>c) Stjecanje poslovnih prostora:<br><br>○ Utvrđena je opravdanost kupnje ili uzimanja u zakup poslovnih prostora.<br>○ Odluku o kupnji i zakupu poslovnih prostora donijela je odgovorna osoba.<br>○ Procjena vrijednosti kupljenih poslovnih prostora utvrđena je u skladu s propisima.<br>○ 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.<br>○ Potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima evidentirana su u poslovnim knjigama po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospjelosti, zateznim kamatama i drugo.<br>○ Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu s zaključenim ugovorima.<br>○ Zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavane su zatezne kamate i poduzimane raspoložive mjere za naplatu prihoda.<br>○ Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima.<br>○ 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.<br>○ Uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.<br>○ Uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima.<br>○ Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana su načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti. |

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

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

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

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

## EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisano je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je na snazi od 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbama članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. godinu obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023.

Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige i u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka te rashoda i izdataka, kao i stanja imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik i glavna knjiga, a za potrebe nadzora i praćenja poslovanja vode se pomoćne poslovne knjige u obliku analitičkih knjigovodstvenih evidencija stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i drugih pomoćnih evidencija. Glavnu knjigu čine bilančni i izvanbilančni zapisi. Bilančni zapisi služe za evidentiranje poslovnih događaja koji mijenjaju imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode ili izdatke, a izvanbilančni zapisi za evidentiranje poslovnih događaja koji nisu uključeni u bilančne kategorije jer u trenutku nastanka događaja nemaju izravan utjecaj na imovinu, obveze, vlastite izvore, prihode, primitke, rashode i izdatke, nego pružaju dodatne informacije o potencijalnim utjecajima na navedeno. Obvezne analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički su, između ostalih, i evidencije dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i ispravak vrijednosti) te s drugim potrebnim podacima. Podaci o poslovnim prostorima evidentiraju se u poslovnim knjigama i iskazuju u financijskim izvještajima u okviru dugotrajne nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti, dok se tuđi poslovni prostori, dobiveni na korištenje, evidentiraju u okviru izvanbilančnih zapisa. Na kraju svake poslovne godine provodi se popis imovine i obveza radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza i svođenja njihovih postojećih knjigovodstvenih stanja na popisom utvrđena stvarna stanja. Metodologija obavljanja popisa, dokumenti, postupci i procedure svih faza provedbe popisa uređena je Uputom o obavljanju popisa imovine i obveza, koju je Ministarstvo financija donijelo u prosincu 2015.

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

Tablica broj 2

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

u eurima

| Redni broj | Nefinancijska imovina | 2023. | | 2024. | | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Vrijednost | Udjel (u %) | Vrijednost | Udjel (u %) | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 (4/2*100) |
| 1. | Neproizvedena dugotrajna imovina | 85.529.053,53 | 33,7 | 89.553.777,98 | 34,9 | 104,7 |
| 2. | Građevinski objekti | 123.370.933,91 | 48,5 | 128.386.614,18 | 50,0 | 104,1 |
| 2.1. | Stambeni objekti | 8.914.571,25 | 3,5 | 9.294.939,14 | 3,6 | 104,3 |
| 2.2. | Poslovni objekti | 51.085.737,16 | 20,1 | 50.310.441,35 | 19,6 | 98,5 |
| 2.3. | Prometni objekti | 43.254.420,88 | 17,0 | 43.153.049,55 | 16,8 | 99,8 |
| 2.4. | Ostali građevinski objekti | 20.116.204,62 | 7,9 | 25.628.184,14 | 10,0 | 127,4 |
| 3. | Druga imovina | 45.276.981,93 | 17,8 | 38.586.097,08 | 15,1 | 85,2 |
| | **Ukupno** | **254.176.969,37** | **100,0** | **256.526.489,24** | **100,0** | **100,0** |

Vrijednost poslovnih objekata koji, između ostalog, obuhvaćaju i poslovne prostore iskazana je koncem 2024. u iznosu od 50.310.441,35 eura i čini 19,6 % nefinancijske imovine Grada. Poslovni prostori su koncem 2024. u glavnoj knjizi iskazani sintetički u ukupnoj vrijednosti od 1.320.178,65 eura i čine 2,6 % vrijednosti poslovnih objekata. Analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena. U vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2025.) Grad je započeo s aktivnostima na ustrojavanju analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih prostora te su određeni članovi povjerenstva, čija je zadaća utvrditi kriterije za procjenu i procijeniti pojedinačne vrijednosti poslovnih prostora prema utvrđenim kriterijima. Podaci o vrsti (namjeni) i količini (broju) te drugi potrebni podaci o poslovnim prostorima (lokacija, površina, namjena, način raspolaganja, broj ugovora o zakupu, iznos zakupnine, zakupnik i drugi podaci) osigurani su u evidenciji poslovnih prostora. Prema tim podacima, Grad je koncem 2024. upravljao s 435 poslovnih prostora ukupne površine od 31 520,23 $m^2$. U odnosu na prethodnu godinu broj poslovnih prostora smanjen je za dva poslovna prostora, a smanjenje se odnosi na predaju poslovnih prostora u vlasništvo i posjed Republike Hrvatske, odnosno ministarstva nadležnog za poslove državne imovine na temelju pravomoćnih sudskih odluka. Grad je tijekom 2024. stjecao poslovne prostore kupnjom poslovnih prostorija za potrebe Hrvatskog narodnog kazališta Zadar, čiji je vlasnik, koje su dio poslovne zgrade koju Kazalište koristi te nisu evidentirane kao zasebni poslovni prostori. Popisom imovine i obveza na koncu 2024. obuhvaćeni su i poslovni prostori te je utvrđeno da podaci u evidenciji poslovnih prostora odgovaraju njihovom stvarnom stanju. Grad nije dobio na upravljanje i raspolaganje tuđe poslovne prostore te u izvanbilančnim zapisima koncem 2024. nema evidentiranu takvu imovinu.

***Državni ured za reviziju preporučuje i nadalje poduzimati aktivnosti radi ustrojavanja i vođenja analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih prostora te ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih prostora koja će osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti), u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.***

U tablici broj 3 daju se podaci o broju, površini i vrijednosti poslovnih prostora Grada na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz evidencije poslovnih prostora.

Tablica broj 3

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

| Redni broj | Opis | 2023. | 2024. |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| 1. | Broj poslovnih prostora | 437 | 435 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u $m^2$ | 31 918,82 | 31 520,23 |
| 3. | Vrijednost poslovnih prostora u eurima | 1.749.544,03 | 1.320.178,65 |

Grad kod nadležnog suda kontinuirano provodi postupke radi upisa vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu. Prema podacima iz zemljišne knjige, od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Grad upravlja, do vremena obavljanja revizije (srpanj 2025.), njih 113 upisano je kao etažno vlasništvo Grada, a podaci o lokaciji i površini poslovnih prostora iz evidencije poslovnih prostora odgovaraju podacima upisanima u zemljišnu knjigu, osim što su kod 35 poslovnih prostora utvrđene manje razlike u evidentiranoj i upisanoj površini. Prema obrazloženju Grada, do razlika u površinama evidentiranima u evidenciji poslovnih prostora i površinama upisanima u zemljišnu knjigu došlo je jer je tijekom 2023. obavljeno premjeravanje poslovnih prostora, čime su utvrđene njihove stvarne površine te se u postupcima upisa vlasništva nad poslovnim prostorima obavlja i ispravak podataka o površinama poslovnih prostora.

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

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

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

Grad vodi registar imovine u elektroničkom obliku te su u zasebnom portfelju evidentirani svi poslovni prostori kojima upravlja. Prema obrazloženju Grada, u upravnom odjelu nadležnom za poslove upravljanja gradskom imovinom zaposleno je dvoje djelatnika na poslovima raspolaganja i evidentiranja državne imovine na području Grada, provodi se prilagodba poslovnog sustava za korištenje mogućnosti automatskog unosa podataka u Središnji registar državne imovine putem aplikacijskog programskog sučelja, koja je odnedavno osigurana nadogradnjom Središnjeg registra, te će se, nakon uspostave pune funkcionalnosti novog unaprijeđenog sustava unosa podataka, imenovati odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka, podaci o tome dostaviti u Središnji registar i započeti s intenzivnim unosom podataka u Središnji registar.

***Državni ured za reviziju preporučuje i nadalje poduzimati aktivnosti na ažuriranju podataka o poslovnim prostorima i drugoj imovini te ih dostavljati u Središnji registar državne imovine, u cilju boljeg upravljanja državnom imovinom i omogućavanja kvalitetnijeg strateškog planiranja u vezi s korištenjem i raspolaganjem državnom imovinom.***

## NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Slijedom navedenog, upravljanje i raspolaganje imovinom, uključujući i poslovne prostore, uređuje se donošenjem strategije, kojom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, i godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom, koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, te drugih akata. Grad je donio Strategiju upravljanja imovinom za razdoblje od 2025. do 2030. te Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Zadra za 2025. godinu.

Za prethodno razdoblje strategija upravljanja imovinom nije bila donesena, kao ni godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom, nego su dugoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i drugom imovinom bili određeni Strategijom razvoja Grada Zadra 2013. – 2020., kojom je upravnom odjelu nadležnom za upravljanje gradskom imovinom utvrđena obveza, u suradnji s drugim gradskim upravnim odjelima, izrade javno dostupne klasifikacije poslovnih prostora i određivanja njihove prioritetne namjene te stvaranja poticajnih uvjeta za razvoj poduzetništva, tradicijskih obrta, proizvodnje autohtonih proizvoda i udruga koje djeluju u deficitarnim područjima, osiguravanjem povoljne cijene najma poslovnih prostora.

Strategijom upravljanja imovinom za razdoblje od 2025. do 2030. utvrđeni su dugoročni ciljevi koje je potrebno ostvariti kako bi se postiglo učinkovito upravljanje imovinom, a odnose se na vođenje i unaprjeđivanje sveobuhvatne evidencije svih pojavnih oblika imovine kojom Grad upravlja, dovođenje nekretnina u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti te na normativno uređenje upravljanja i raspolaganja svim pojavnim oblicima nekretnina. Prema navedenoj Strategiji, pretpostavka učinkovitog upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i drugom gradskom imovinom je uspostava registra imovine, kojim je ostvarena transparentnost u upravljanju imovinom. Registar je objavljen na mrežnim stranicama Grada, a poslovni prostori su u njemu klasificirani prema lokaciji na kojoj se nalaze, površini i namjeni. Strategijom je određeno donošenje godišnjih planova upravljanja imovinom s analizom stanja i planiranim aktivnostima u upravljanju pojedinim oblicima gradske imovine. Godišnjim planom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Zadra za 2025. određeno je da se poslovnim prostorima mora upravljati na racionalan i učinkovit način tako da se poslovni prostori koji su potrebni Gradu stave u funkciju njegova učinkovitijeg poslovanja, dok svi drugi poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, u najam odnosno zakup ili na prodaju, te da je potrebno ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora.

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

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 113/24), Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22), Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21) i drugim propisima.

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

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

Gradsko vijeće je u siječnju 2012. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te u ožujku 2020. Odluku o izmjenama i dopunama navedene Odluke. Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnih prostora kojima Grad gospodari.

Prema navedenoj Odluci poslovni prostori daju se u zakup javnim natječajem, u skladu s kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima koje utvrđuje gradonačelnik. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se bez javnog natječaja u slučaju kad ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe u njihovom vlasništvu te u slučaju kada se sa sadašnjim zakupnikom, koji je podmirio sve dospjele obveze prema Gradu i državnom proračunu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok od pet godina, u skladu s uvjetima propisanim navedenom Odlukom. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup donosi gradonačelnik, a natječaj se objavljuje u dnevnom ili tjednom tisku. Postupke javnog natječaja provodi i odluke o najpovoljnijoj ponudi donosi tročlano Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja, koje osniva gradonačelnik i o čijem se radu vode zapisnici. Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine. Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu, koji zakupnik može otkazati u svako doba, a ugovor se ne može zaključiti s osobom koja ima nepodmirenu dospjelu obvezu prema Gradu ili državnom proračunu. Zakupnici snose troškove tekućeg održavanja prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično) te ne smiju bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka ugovorenog roka zakupa ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, ne koristi poslovni prostor u skladu s ugovorom ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora poslovni prostori u vlasništvu Grada prodaju se po procijenjenoj vrijednosti koju utvrđuje sudski vještak kojeg odabire Grad. Ne mogu se prodati osobama koje imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu, državnom proračunu, zaposlenicima i/ili dobavljačima. Određeni poslovni prostori koje, na prijedlog gradonačelnika, odredi Gradsko vijeće i koji se javno objavljuju, a iz kojih su izuzeti prostori koji se nalaze u nultoj ili prvoj gradskoj zoni, prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, prostori koji se nalaze u razizemlju i prostori za koje je vrijednost petnaestogodišnje zakupnine jednaka ili veća od njihove procijenjene vrijednosti, mogu se, u skladu s uvjetima propisanim navedenom Odlukom, prodati sadašnjim zakupnicima koji uredno ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, i to po procijenjenoj vrijednosti umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika do visine od 30 % procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Vrijednost neamortiziranih ulaganja također utvrđuje sudski vještak. Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, u skladu s ovlastima utvrđenima Statutom Grada, ugovor o kupoprodaji s kupcem zaključuje gradonačelnik, a plaćanje kupoprodajne cijene obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Gradonačelnik je u prosincu 2012. donio Odluku o načinu korištenja poslovnih prostora dodijeljenih političkim strankama te u prosincu 2016. Odluku o izmjeni navedene Odluke. Odlukom je propisano da se poslovni prostori daju na korištenje registriranim političkim strankama na rok od pet godina, uz mjesečnu naknadu od 1,00 kn/$m^2$ (protuvrijednost 0,13 eura). Istekom ugovorenog roka, korištenje se može produljiti ako politička stranka uredno izvršava ugovorne obveze te dokaže da joj je prostor i dalje potreban za obavljanje registrirane djelatnosti.

Gradonačelnik je u travnju 2016. donio Odluku o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama kojom su utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci dodjele poslovnih i drugih gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Odlukom je propisano da se poslovni prostori dodjeljuju prema redoslijedu udruga na Listi prioriteta koji se utvrđuje na temelju provedenog javnog natječaja. Iznimno, prostor se može dodijeliti izravno, bez javnog natječaja, udrugama kojima su zakonskim propisima dodijeljene javne ovlasti (Hrvatski Crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i druge udruge). Odluku o raspisivanju javnog natječaja za utvrđivanje redoslijeda udruga na Listi prioriteta donosi gradonačelnik, a natječaj se objavljuje u dnevnom tisku i na mrežnim stranicama Grada. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama koje osniva gradonačelnik. Po provedenom postupku, povjerenstvo utvrđuje prijedlog konačne Liste prioriteta, a konačnu Listu, za razdoblje od četiri godine, utvrđuje gradonačelnik. Na temelju konačne Liste, prema utvrđenom redoslijedu udruga, Povjerenstvo predlaže gradonačelniku donošenje odluka o pojedinačnoj dodjeli slobodnih prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju u utvrđenom četverogodišnjem razdoblju. Ugovori o korištenju poslovnog prostora zaključuju se na rok od najviše pet godina, a naknada za korištenje određuje se u mjesečnom iznosu od 1,00 kn/$m^2$ (protuvrijednost 0,13 eura), bez poreza na dodanu vrijednost. Istekom roka od pet godina, korisniku koji i dalje ima potrebu za njegovim korištenjem, prostor se odlukom gradonačelnika, na prijedlog Povjerenstva, može ponovno dodijeliti na rok od daljnjih pet godina bez provođenja javnog natječaja, pod uvjetom da je dodijeljeni prostor koristio za ugovorenu namjenu i uredno izvršavao ugovorne obveze, o čemu se pribavlja mišljenje upravnog odjela nadležnog za poslove iz područja djelovanja udruga.

## UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ZADRU

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 Zadarske županije. Prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 147/14, 123/17 i 118/18) te Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 3/24), Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u prvu četvrtinu iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave. Grad je sjedište Zadarske županije i ima status velikog grada. Obuhvaća 15 naselja s ukupno 70 779 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2021.). Sjedište Grada je Narodni trg 1, Zadar.

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

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada ustrojeno je 12 upravnih odjela i Služba za unutarnju reviziju. Grad je koncem 2024. imao 191 zaposlenika. Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljaju se unutar Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom i Upravnog odjela za financije.

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 upravlja nekretninama, pokretninama i imovinskim pravima u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom, Statutom i općim aktom Gradskog vijeća te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Grada i drugom raspolaganju imovinom, čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, a najviše do 132.722,81 euro. 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 slično) 1. siječnja 2014. upisan u registar poreznih obveznika poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV) te mu je kao poreznom obvezniku dodijeljen PDV identifikacijski broj.

Prema podacima iz Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima Grada za 2023., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 88.197.591,59 eura, a ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 74.176.504,65 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 14.021.086,94 eura. Prema podacima iz navedenog Izvještaja za 2024., ukupni prihodi i primici ostvareni su u iznosu od 87.122.904,38 eura, a ukupni rashodi i izdaci u iznosu od 78.492.355,16 eura te je ostvaren višak prihoda u iznosu od 8.630.549,22 eura.

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

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

Tablica broj 4

Planirani i ostvareni prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024.,
prema podacima iz proračuna, 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 i korištenja poslovnih prostora | 2.428.842,17 | 2.197.859,28 | 90,5 | 99,6 | 2.649.175,57 | 2.267.959,20 | 85,6 | 99,3 |
| 2. | Financijski prihodi (zatezne kamate) | - | 7.230,00 | - | 0,3 | - | 16.339,59 | - | 0,7 |
| 3. | Prihodi od jamčevina | - | 1.220,00 | - | 0,1 | - | 0,00 | - | 0,0 |
| | **Ukupno prihodi** | **2.428.842,17** | **2.206.309,28** | **90,8** | **100,0** | **2.649.175,57** | **2.284.298,79** | **86,2** | **100,0** |
| | **Rashodi** | | | | | | | | |
| 4. | Rashodi za energiju | 37.555,24 | 68.193,51 | 181,6 | 24,2 | 39.120,66 | 45.249,62 | 52,1 | 6,6 |
| 5. | Rashodi za usluge tekućeg i investicijskog održavanja | 79.975,66 | 104.799,53 | 131,0 | 37,2 | 86.843,49 | 107.432,95 | 123,7 | 15,6 |
| 6. | Rashodi za komunalne usluge | 4.077,32 | 8.194,00 | 201,0 | 2,9 | 14.337,98 | 28.341,57 | 197,7 | 4,1 |
| 7. | Rashodi za sredstva zajedničke pričuve | 152.175,58 | 73.718,34 | 48,5 | 26,1 | 238.297,88 | 139.413,19 | 58,5 | 20,2 |
| 8. | Rashodi za intelektualne i osobne usluge | 42.029,45 | 27.135,57 | 64,6 | 9,6 | 40.851,07 | 42.170,79 | 103,2 | 6,1 |
| 9. | Rashodi za nabavu poslovnih prostora | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 834.902,10 | 326.777,19 | 39,1 | 47,4 |
| | **Ukupno rashodi** | **315.813,25** | **282.040,95** | **89,3** | **100,0** | **1.254.353,18** | **689.385,31** | **55,0** | **100,0** |
| | Razlika prihoda i rashoda | 2.113.028,92 | 1.924.268,33 | - | - | 1.394.822,39 | 1.594.913,48 | - | - |

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u 2023. i 2024. u iznosu od 4.490.608,07 eura, a rashodi u iznosu od 971.426,26 eura, što je 3.519.181,81 euro ili 78,4 % manje u odnosu na ostvarene prihode.

Najznačajniji prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima odnose se na prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora i čine 99,6 % ukupnih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023., odnosno 99,3 % ukupnih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2024. Drugi prihodi odnose se na naplatu zateznih kamata zbog plaćanja zakupnine nakon ugovorenih rokova i jamčevine koju su natjecatelji dužni uplatiti pri provedbi javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora u zakup. Grad tijekom 2023. i 2024. nije prodavao poslovne prostore. Osim izravnih prihoda, davanjem poslovnih prostora u zakup ili na korištenje pravnim i fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti i aktivnosti od interesa za opće dobro ostvaruju se i neizravni prihodi u gradski proračun (prihodi od poreza na dohodak zaposlenika koji rade u poslovnim prostorima danim u zakup ili na korištenje i drugi prihodi), potiče se razvoj gospodarstva i povećanje zaposlenosti te se osigurava zadovoljavanje javnih potreba stanovništva na području Grada, čime se ostvaruju strateški ciljevi upravljanja poslovnim prostorima utvrđeni razvojnim strateškim dokumentima Grada.

Najznačajniji rashodi za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima odnose se na sredstva zajedničke pričuve koja se uplaćuju upraviteljima zgrada u kojima se nalaze poslovni prostori, za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, te na rashode za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih prostora. Drugi rashodi odnose se na rashode za energiju i komunalne usluge te na rashode za intelektualne i osobne usluge. Rashodi za energiju i komunalne usluge odnose se na opskrbu električnom energijom i vodom poslovnih prostora koje Grad koristi za svoje potrebe, a rashodi za intelektualne i osobne usluge na troškove evidentiranja poslovnih prostora u katastru i upisa u zemljišnu knjigu. Rashodi za nabavu poslovnih prostora ostvareni u 2024. odnose se na kupnju poslovnih prostora za potrebe Hrvatskog narodnog kazališta Zadar, čiji je vlasnik Grad.

U tablici broj 5 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora te o praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima koncem 2023. i 2024., prema podacima Grada.

Tablica broj 5

Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima odnosno zakupnicima poslovnih prostora te o praznim i neuvjetnim poslovnim prostorima koncem 2023. i 2024., prema podacima Grada

| Redni broj | Korisnici/zakupnici poslovnoga 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** | **14** | **1 316,84** | **14** | **1 316,84** |
| **2.** | **Poslovni prostori dani u zakup ili na korištenje** | **384** | **26 380,94** | **377** | **26 114,39** |
| 2.1. | Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada i proračunskim korisnicima | 20 | 2 430,25 | 20 | 2 430,25 |
| 2.2. | Poslovni prostori dani u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu RH, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično | 28 | 2 508,10 | 28 | 2 508,10 |
| 2.3. | Poslovni prostori dani u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama) | 231 | 14 546,17 | 225 | 14 313,62 |
| 2.4. | Poslovni prostori dani na korištenje udrugama | 99 | 6 397,91 | 98 | 6 363,91 |
| 2.5. | Poslovni prostori dani na korištenje političkim strankama | 6 | 498,51 | 6 | 498,51 |
| **3.** | **Poslovni prostori izvan uporabe** | **39** | **3 939,45** | **44** | **4 089,00** |
| 3.1. | Prazni poslovni prostori (nisu dani u zakup) | 8 | 509,94 | 13 | 659,49 |
| 3.2. | Neuvjetni poslovni prostori | 31 | 3 429,51 | 31 | 3 429,51 |
| | **Ukupno (1 + 2 + 3)** | **437** | **31 637,23** | **435** | **31 520,23** |

Od ukupno 435 evidentiranih poslovnih prostora kojima je Grad upravljao i raspolagao koncem 2024., njih 14 ili 3,2 % koristi se za potrebe rada gradskih službi i mjesne samouprave, 377 poslovnih prostora ili 86,7 % dano je u zakup ili na korištenje, dok su 44 poslovna prostora ili 10,1 % izvan uporabe. Od 44 poslovna prostora izvan uporabe, njih 13 ili 3,0 % ukupnog broja poslovnih prostora je prazno i predmet su javnih natječaja za davanje u zakup koje Grad kontinuirano provodi, dok je 31 poslovni prostor ili 7,1 % ukupnog broja poslovnih prostora neuvjetno za korištenje i potrebna su ulaganja u njihovo investicijsko održavanje, koja Grad također kontinuirano provodi u skladu s financijskim mogućnostima upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i drugom gradskom imovinom. Prema podacima iz godišnjih izvještaja o izvršenju proračuna, ukupni rashodi u okviru razdjela koji se odnosi na navedeni upravni odjel ostvareni su u 2023. u iznosu od 1.142.079,19 eura, od čega se na rashode za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih i stambenih prostora kojima Grad upravlja i raspolaže odnosi 196.558,93 eura ili 17,2 % ukupnih rashoda, dok su u 2024. ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 2.025.056,92 eura, od čega se na rashode za usluge tekućeg i investicijskog održavanja poslovnih i stambenih prostora odnosi 148.450,45 eura ili 7,3 % ukupnih rashoda ostvarenih u okviru spomenutog razdjela. Prema obrazloženju Grada, smanjenje ulaganja u tekuće i investicijsko održavanje poslovnih i stambenih prostora prouzročeno je time što je Proračun Grada Zadra za 2024. donesen tek u rujnu iste godine te su se do rujna izvršavali samo nužni rashodi i izdaci.

Grad vodi registar imovine koji je javno objavljen na njegovim mrežnim stranicama te su u zasebnom portfelju evidentirani poslovni prostori kojima upravlja, s naznakom koji su od njih izvan uporabe kako bi potencijalni korisnici mogli doći do informacije o raspoloživim poslovnim prostorima. Nakon primitka informacija o interesu za korištenje poslovnih prostora, potencijalni korisnici se upućuju na dostavljanje pisma namjere i obrazloženja svog interesa te se objavljuju javni natječaji za davanje u zakup odnosno na korištenje, kada se procijeni da će se time ostvariti strateški ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Zakup ili korištenje poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu ili korištenju koji sadrži podatke o zakupodavcu i zakupniku ili korisniku, poslovnom prostoru koji se daje u zakup ili na korištenje, namjeni za koju će se prostor koristiti, vremenu zakupa ili korištenja, visini i načinu plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje te pravima i obvezama zakupodavca i zakupnika ili korisnika u pogledu raspolaganja poslovnim prostorom. Grad je ustrojio evidencije ugovora o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora u elektroničkom obliku, vode se u upravnom odjelu nadležnom za upravljanje gradskom imovinom, a podatke o zaključenim ugovorima u evidenciju unose ovlašteni djelatnici.

Pročelnik upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima izvještavao je tijekom 2023. i 2024. gradonačelnika o obavljenim poslovima i aktivnostima u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima. U kolovozu 2023. i veljači 2024. podnesena su izvješća za prvo i drugo polugodište 2023. te u rujnu 2024. za prvo polugodište iste godine. Prema obrazloženju Grada, izvješće za drugo polugodište 2024. nije podneseno zbog završetka mandata gradonačelnika i stupanja na dužnost novog gradonačelnika, nakon provedenih redovnih lokalnih izbora. Podnesena izvješća sadrže podatke o održavanju poslovnih prostora, provedbi javnih natječaja za davanje u zakup i zaključivanju ugovora o zakupu, obnovi ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima, aktivnostima na upisu vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu i druge podatke. O upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i drugom gradskom imovinom gradonačelnik je tijekom 2023. i 2024. izvještavao Gradsko vijeće podnošenjem polugodišnjih izvješća o radu koja sadrže podatke po područjima iz nadležnosti pojedinih upravnih odjela, uključujući i podatke o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima.

Tijekom 2023. i 2024. Grad je davao poslovne prostore u zakup i na korištenje te stjecao poslovne prostore na temelju ugovora o kupoprodaji.

**Davanje poslovnih prostora u zakup ili na korištenje**

Prihodi od zakupa ili korištenja poslovnih prostora ostvareni u 2023. u iznosu od 2.197.859,28 eura, a u 2024. u iznosu od 2.267.959,20 eura ostvareni su na temelju ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora zaključenih u 2023. i 2024. te u prijašnjim godinama. Grad je u 2023. zaključio 72 ugovora o zakupu ili korištenju poslovnih prostora, dok je u 2024. zaključio 28 ugovora. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada za korištenje, bez PDV-a, iznosi 63.822,50 eura u 2023., odnosno 10.476,87 eura u 2024.

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

Tablica broj 6

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

| Redni broj | Vrsta ugovora | 2023. | | | 2024. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Broj ugovora | Površina poslovnoga prostora (u m²) | Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada (u eurima) | Broj ugovora | Površina poslovnoga prostora (u m²) | Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina ili naknada (u eurima) |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **1.** | **Ugovori zaključeni putem javnog natječaja** | **12** | **1 568,71** | **13.449,00** | **18** | **743,92** | **4.718,58** |
| 1.1. | Ugovori o zakupu | 12 | 1 568,71 | 13.449,00 | 10 | 450,16 | 4.680,34 |
| 1.2. | Ugovori o korištenju | - | - | - | 8 | 293,76 | 38,24 |
| **2.** | **Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja** | **60** | **4 671,55** | **50.373,50** | **10** | **732,37** | **5.758,29** |
| 2.1. | Ugovori zaključeni sa sadašnjim zakupnicima | 52 | 4 138,03 | 50.304,12 | 6 | 269,00 | 5.698,04 |
| 2.2. | Ugovori zaključeni sa sadašnjim korisnicima | 6 | 293,22 | 38,14 | 3 | 297,18 | 38,64 |
| 2.3. | Ugovori zaključeni izravnim ugovaranjem | 2 | 240,30 | 31,24 | 1 | 166,19 | 21,61 |
| | **Ukupno (1 + 2)** | **72** | **6 240,26** | **63.822,50** | **28** | **1 476,29** | **10.476,87** |

Grad je u 2023. i 2024. zaključio 22 ugovora o zakupu i osam ugovora o korištenju poslovnih prostora nakon provedenih javnih natječaja, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz siječnja 2012. i ožujka 2020., prema kojima se poslovni prostori daju u zakup javnim natječajem, i odredbama Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama iz travnja 2016., prema kojima se poslovni prostori dodjeljuju prema redoslijedu udruga na Listi prioriteta koji se utvrđuje na temelju provedenog javnog natječaja. Sa sadašnjim zakupnicima ili korisnicima, bez provedbe javnog natječaja, zaključeno je 58 ugovora o zakupu i devet ugovora o korištenju poslovnih prostora, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i Odluke o načinu korištenja poslovnih prostora dodijeljenih političkim strankama prema kojima se sa sadašnjim zakupnikom odnosno korisnikom, koji je podmirio sve dospjele obveze prema Gradu i državnom proračunu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok od pet godina, u skladu s uvjetima propisanim navedenim Odlukama. Izravnim ugovaranjem zaključeni su ugovori o korištenju poslovnih prostora s Hrvatskom gorskom službom spašavanja, Sportskom zajednicom Grada Zadra i dobrovoljnim vatrogasnim društvom, u skladu s odredbama Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama iz travnja 2016. prema kojima se poslovni prostor može dodijeliti izravno, bez javnog natječaja, udrugama kojima su zakonskim propisima dodijeljene javne ovlasti. Prema obrazloženju Grada, tijekom 2023. i 2024. nije bilo raskida ugovora o zakupu ili korištenju poslovnog prostora zbog toga što zakupnici odnosno korisnici ne bi koristili prostore u skladu s ugovorom ili bi ih koristili na štetan način, kao ni radova na održavanju poslovnih prostora koji bi padali na teret zakupodavca za vrijeme trajanja zakupa niti su zakupnici odnosno korisnici podnosili zahtjeve radi preinake poslovnih prostora.

**– Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje putem javnih natječaja**

Prema odredbi članka, 2. stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koja je stupila na snagu u listopadu 2024., jedinica lokalne samouprave općim aktom utvrđuje kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u svom vlasništvu, ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Gradski upravni odjel nadležan za poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima izradio je prijedlog Odluke o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra, kojom su, između ostalog, poslovni prostori kojima upravlja Grad razvrstani u pet zona za koje je utvrđen obuhvat područja, djelatnosti koje se obavljaju u pojedinim zonama te početne mjesečne visine zakupnine prema utvrđenim zonama i djelatnostima. Odlukom je također predloženo da se za površinu do 100 $m^2$ poslovnog prostora zakupnina obračunava u punom iznosu, a da se za dio površine iznad 100 $m^2$ umanjuje za 25 % te da se početna visina zakupnine može umanjiti za 10 % kada za isti poslovni prostor u roku od godine dana na tri javna natječaja nije podnesena niti jedna ponuda, odnosno za 20 % kada niti jedna ponuda nije podnesena na šest javnih natječaja u istom roku.

Gradsko vijeće Grada Zadra nije odlučivalo o navedenom prijedlogu do vremena obavljanja revizije (rujan 2025.). Stoga se početna visina mjesečne zakupnine i djelatnosti koje će se u pojedinom poslovnom prostoru obavljati, kao i prije stupanja na snagu navedene odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, utvrđuju odlukama gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora u zakup, a na prijedlog upravnog odjela nadležnog za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima.

***Državni ured za reviziju nalaže općim aktom utvrditi kriterije za određivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore kojima Grad upravlja, ovisno o djelatnostima koje će se u poslovnim prostorima obavljati, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.***

U tablici broj 7 daju se podaci o početnim visinama mjesečne zakupnine po zonama u kojima se poslovni prostori nalaze i djelatnostima koje se u njima mogu obavljati, prema odlukama gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora u zakup donesenima u 2023. i 2024.

Tablica broj 7

Početne visine mjesečne zakupnine po zonama u kojima se poslovni prostor nalazi i djelatnostima koje se u njima mogu obavljati na javnim natječajima provedenim u 2023. i 2024.

| Redni broj | Djelatnost | Početna visina mjesečne zakupnine (u eurima/m²) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Zone | | | | |
| | | 0 | I | II | III | IV |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Ugostiteljstvo | - | 17,00 | - | 3,00 | 1,00 |
| 2. | Trgovačka djelatnost | 17,00 | 14,00 | 10,00 | 9,00 | 1,00 |
| 3. | Obrt i proizvodne djelatnosti | - | 11,00 | - | - | - |
| 4. | Uredska djelatnost | - | 5,00 | - | - | - |
| 5. | Skladištenje robe | - | 9,00 | - | - | - |
| 6. | Osobne uslužne djelatnosti | - | - | 6,00 | - | - |

Grad je u 2023. i 2024. proveo devet javnih natječaja za davanje u zakup 22 poslovna prostora, na temelju odluka gradonačelnika o raspisivanju javnog natječaja. U natječajima su utvrđene početne visine mjesečne zakupnine te su navedeni uvjeti koje ponuditelji moraju ispuniti i dokumentacija koju je potrebno dostaviti za sudjelovanje na natječaju, u skladu s odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz siječnja 2012. i ožujka 2020. Postupke javnog natječaja provelo je tročlano povjerenstvo, osnovano odlukom gradonačelnika iz listopada 2017. te izmjenama navedene odluke iz lipnja 2018. i studenoga 2021., koje je za provedene natječaje sastavilo zapisnike o otvaranju ponuda. Odlukama povjerenstva o najpovoljnijoj ponudi odabrani su ponuditelji koji ispunjavaju uvjete iz natječaja te su ponudili najveće iznose zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor. Svi poslovni prostori koji su bili predmet javnih natječaja dani su u zakup te su s odabranim ponuditeljima zaključeni ugovori o zakupu u skladu s uvjetima iz natječaja i dostavljenim ponudama. Prije zaključivanja ugovora utvrđeno je da zakupnici nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu ili državnom proračunu. Nakon zaključenja ugovora o zakupu, obavljena je primopredaja poslovnih prostora. Ugovoreno je da se prostori daju u zakup u zatečenom stanju, a troškove tekućeg održavanja, režijske troškove (struja, voda i drugo), troškove komunalne naknade, kao i sve druge obveze s osnove javnih davanja snose zakupnici.

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

Tablica broj 8

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

| Redni broj | Datum objave natječaja | Podaci o objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024. | | | Podaci o zaključenim ugovorima po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024. | | | | | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Broj poslovnih prostora | Površina poslovnih prostora (u m²) | Ukupna početna visina mjesečne zakupnine (u eurima) | Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori | Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori (u m²) | Početna visina mjesečne zakupnine u javnim natječajima za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori (u eurima) | Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore (u eurima) | Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m² poslovnoga prostora | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 (8/6) | 10 (8/7*100) |
| 1. | 13. travnja 2023. | 13 | 1 473,29 | 9.587,25 | 5 | 1 108,71 | 5.146,03 | 6.106,15 | 5,51 | 119,0 |
| 2. | 6. lipnja 2023. | 6 | 311,00 | 2.617,00 | 4 | 236,00 | 2.050,00 | 3.747,80 | 15,88 | 182,8 |
| 3. | 17. srpnja 2023. | 5 | 390,00 | 4.751,00 | 3 | 224,00 | 3.257,00 | 3.595,05 | 16,05 | 110,4 |
| 4. | 21. prosinca 2023. | 5 | 297,00 | 3.169,00 | 3 | 219,00 | 2.287,00 | 2.392,27 | 10,93 | 104,6 |
| 5. | 26. siječnja 2024. | 3 | 85,58 | 950,22 | 3 | 85,58 | 950,22 | 982,40 | 11,48 | 103,4 |
| 6. | 3. rujna 2024. | 3 | 160,28 | 2.046,50 | 1 | 28,00 | 420,00 | 467,32 | 16,69 | 111,3 |
| 7. | 15. listopada 2024. | 3 | 139,86 | 1.694,72 | 2 | 61,58 | 716,22 | 782,35 | 12,71 | 109,2 |
| 8. | 25. listopada 2024. | 1 | 56,00 | 56,00 | 0 | - | - | - | - | - |
| 9. | 9. prosinca 2024. | 1 | 56,00 | 56,00 | 1 | 56,00 | 56,00 | 56,00 | 1,00 | 100,0 |
| | **Ukupno** | **40** | **2 969,01** | **24.927,69** | **22** | **2 018,87** | **14.882,47** | **18.129,34** | **8,98** | **121,8** |

Od 22 poslovna prostora za koja su provedeni javni natječaji za davanje u zakup u 2023. i 2024., polovica odnosno jedanaest prostora bilo je jednom predmet javnog natječaja, nakon čega su zaključeni ugovori o zakupu svih jedanaest prostora, dok je druga polovica odnosno također jedanaest prostora bilo više puta predmet javnog natječaja (sedam prostora dva puta, tri prostora tri puta, a jedan prostor pet puta), nakon čega su također zaključeni ugovori o zakupu svih jedanaest prostora. Početne visine mjesečne zakupnine za poslovne prostore koji su više puta bili predmet javnog natječaja nisu se mijenjale, odnosno nisu umanjivane. Ukupna početna visina mjesečne zakupnine za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori iznosila je 14.882,47 eura ili prosječno 7,38 eura/m², a ukupna ugovorena mjesečna zakupnina 18.129,34 eura ili prosječno 8,98 eura/$m^2$ poslovnoga prostora. Ukupna ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore veća je za 21,8 % u odnosu na ukupnu početnu visinu mjesečne zakupnine objavljene u javnim natječajima.

Grad je odlukom tadašnjeg Ministarstva državne imovine iz studenoga 2017. dobio na korištenje bez naknade zgradu s dvorištem ukupne površine 42 190 $m^2$, nazvanu Centar za mlade, koja se sastoji od pristupa za osobe s invaliditetom, deset dvorana za rad korisnika, osam prostora za njihovo uredsko poslovanje, prostora za slobodno vrijeme, čajne kuhinje, sanitarnih čvorova i drugih pripadajućih prostora raspoređenih na dvije etaže. Nakon obnove i uređenja zgrade, gradonačelnik je u srpnju 2024. donio Odluku o radu Centra za mlade, koja je objavljena u službenom glasilu Grada i kojom su utvrđeni uvjeti i način raspolaganja te kriteriji za davanje na korištenje prostorija u Centru udrugama i umjetničkim organizacijama. Područje djelovanja Centra su mladi i podrška mladima kroz savjetovalište i klub za mlade, info centar, aktivnosti i programe neformalnog obrazovanja, izvannastavne aktivnosti, programe umjetnosti, kulture, tehničke kulture, STEM-a, kulturnog amaterizma, suvremenih kulturnih i umjetničkih praksi, urbane kulture, razvoja poduzetničkih kompetencija, održivog razvoja, aktivnog građanstva, volonterstva, inkluzivnosti, ekologije, zaštite prirode i kulturne baštine te razvoja urbanih sportova. Prostori za uredsko poslovanje daju se na korištenje javnim natječajem, na rok od tri godine, natjecateljima koji udovolje propisanim uvjetima, prema redoslijedu koji zauzmu na rang-listi za dodjelu uredskih prostorija na korištenje na temelju propisanih kriterija i mjerila za njihovo vrednovanje odnosno bodovanje, dok se termini za korištenje dvorana dodjeljuju neposrednom dodjelom na temelju javnog poziva.

U skladu s Odlukom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama iz travnja 2016. i Odlukom o radu Centra za mlade iz srpnja 2024., Grad je u kolovozu 2024. proveo javni natječaj za dodjelu na korištenje osam uredskih prostorija u Centru za mlade. Prostorije su dodijeljene korisnicima prema redoslijedu koji su zauzeli na rang-listi za dodjelu. Ugovoreno je da se prostori daju u zakup u zatečenom stanju, na rok od tri godine, uz mjesečnu naknadu za korištenje u iznosu od 0,13 eura/$m^2$ bez PDV-a, a troškove tekućeg održavanja, režijske troškove u paušalnom mjesečnom iznosu od 20,00 eura, kao i sve druge obveze s osnove javnih davanja snose korisnici.

– **Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje bez provođenja javnog natječaja**

Grad je bez provođenja javnog natječaja u 2023. i 2024. zaključio 58 ugovora o zakupu i 12 ugovora o korištenju poslovnih prostora na temelju odredaba Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz siječnja 2012. i ožujka 2020., Odluke o načinu korištenja poslovnih prostora dodijeljenih političkim strankama iz prosinca 2012. i prosinca 2016. te Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama iz travnja 2016., prema kojima se sa sadašnjim zakupnikom odnosno korisnikom, koji je podmirio sve dospjele obveze prema Gradu i državnom proračunu, zaključuje novi ugovor o zakupu na rok od pet godina, odnosno prema kojima se poslovni prostor može dodijeliti izravno, bez javnog natječaja, udrugama kojima su zakonskim propisima dodijeljene javne ovlasti.

Sa sadašnjim zakupnicima ili korisnicima zaključeno je 58 novih ugovora o zakupu i devet ugovora o korištenju poslovnih prostora na rok od pet godina u skladu s uvjetima iz prethodnog ugovora i navedenim gradskim Odlukama. Prije zaključivanja novih ugovora utvrđeno je da su poslovni prostori korišteni u skladu s prethodnim ugovorom te da zakupnici nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu ili državnom proračunu.

Izravnim ugovaranjem zaključena su tri ugovora o korištenju poslovnih prostora, i to s Hrvatskom gorskom službom spašavanja, Sportskom zajednicom Grada Zadra i dobrovoljnim vatrogasnim društvom koje djeluje u gradskom naselju na otoku Silbi. Prostori su dani na korištenje odlukama gradonačelnika te su s korisnicima zaključeni ugovori o korištenju na rok od pet godina, uz mjesečnu naknadu za korištenje u iznosu od 0,13 eura/$m^2$ bez PDV-a. Ugovoreno je da se prostori daju u zakup u zatečenom stanju, a troškove tekućeg održavanja, režijske troškove, troškove komunalne naknade, kao i sve druge obveze s osnove javnih davanja snose korisnici.

**Stjecanje poslovnih prostora**

Rashodi za stjecanje poslovnih prostora ostvareni su u 2024., u iznosu od 326.777,19 eura, a odnose se na kupnju poslovnih prostorija od prijašnjih vlasnika nacionalizirane imovine za potrebe Hrvatskog narodnog kazališta Zadar, čiji je vlasnik Grad. Kupljene poslovne prostorije dio su kazališne zgrade i u naravi su garderobe, sanitarni čvor i hodnik, ukupne površine 96,53 $m^2$, a plaćene su po cijeni od 3.385,24 eura/$m^2$ odnosno ukupno 326.777,19 eura. Prostorije su kupljene na temelju odluke Gradskog vijeća iz studenoga 2024., a ugovore o kupoprodaji s prijašnjim vlasnicima zaključio je gradonačelnik u prosincu 2024. Kupoprodajna cijena utvrđena je procjenom ovlaštenog sudskog vještaka i potvrđena mišljenjem Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra, osnovanog u skladu s odredbama članka 10. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine (78/15) radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina na području Zadarske županije i Grada.

## NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Prema odredbama članka 51. Zakona o proračunu, proračunski korisnici i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odgovorni su za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda i primitaka iz svoje nadležnosti, za njihovu uplatu u proračun te za izvršavanje svih rashoda i izdataka u skladu s namjenama, a prihodi se ubiru i uplaćuju u skladu sa zakonom ili drugim propisima, neovisno o visini planiranih prihoda. Mjere i postupci naplate potraživanja za prihode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (sudske tužbe, ovrhe na novčanim sredstvima, nekretninama, pokretninama i drugom imovinom, naplata potraživanja od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak, odgoda plaćanja i obročna otplata duga, prodaja potraživanja i druge mjere) propisani su Općim poreznim zakonom (Narodne novine 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), Stečajnim zakonom (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24), Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14) i drugim propisima. Pri naplati prihoda mogu se primjenjivati i druge raspoložive mjere i postupci (slanje opomena, pozivanje obveznika na podmirenje duga i drugo) koji bi mogli pridonijeti učinkovitijoj naplati, a naplata se može dodatno osigurati i ugovaranjem i pribavljanjem instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica, zadužnica, jamstava i drugih instrumenata).

Grad nije donio poseban akt o načinu i postupcima naplate prihoda, a naplata prihoda od zakupa i korištenja poslovnih prostora uređena je ugovorima o zakupu odnosno korištenju. Tako je ugovoreno da su zakupnici poslovnih prostora dužni plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, i to najkasnije do 10. dana u mjesecu, te predati bjanko-zadužnicu u iznosu zakupnine za čitavo ugovoreno razdoblje, solemniziranu kod javnog bilježnika, u svrhu osiguranja plaćanja zakupnine, a ugovoreni su i raskidi ugovora u slučaju neurednog plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje i drugih ugovornih obveza. Također je ugovoreno da se ugovori o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora zaključuju u obliku ovršnog javnobilježničkog akta kako bi Grad nenaplaćeno dospjelo potraživanje za zakupninu ili naknadu za korištenje prostora mogao naplatiti izravno i prisilno provedbom ovrhe na cjelokupnoj imovini zakupnika i svim njegovim računima kod banaka, u slučaju kad ga ne može naplatiti dobivenom zadužnicom.

***Državni ured za reviziju preporučuje donijeti akt o naplati prihoda kojim će se urediti način, uvjeti i postupci naplate prihoda iz nadležnosti Grada, uključujući i prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, te utvrditi vrste prihoda koje Grad ostvaruje, postupak utvrđivanja obveze za naplatu prihoda, način naplate, mjere osiguranja naplate, uvjete za poduzimanje i način poduzimanja mjera naplate dospjelih potraživanja, uvjete i način primjene i obračuna zakonskih zateznih kamata i troškova prisilne naplate, uvjete i postupke za oslobađanje od plaćanja, odgodu plaćanja i obročnu otplatu dugovanja, uvjete i postupak otpisa nenaplaćenih potraživanja, način i postupke nadzora i kontrole postupaka naplate i druga postupanja u vezi s naplatom prihoda.***

Prema podacima iz poslovnih knjiga, potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iznose 2.504.210,21 euro i u cijelosti su dospjela, od čega se na potraživanja starosti do jedne godine odnosi 1.048.798,49 eura, od jedne do tri godine 304.312,49 eura, a iznad tri godine 1.151.099,23 eura. Koncem 2024. potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima iznose 2.156.507,74 eura i također su u cijelosti dospjela, od čega se na potraživanja starosti do jedne godine odnosi 719.384,97 eura, od jedne do tri godine 152.040,11 eura, a iznad tri godine 1.285.082,66 eura. Najznačajnija potraživanja starosti iznad tri godine, u iznosu od 1.050.008,74 eura, odnose se na potraživanja iz prijašnjih godina za čiju je naplatu pokrenut 21 sudski postupak, dok se ostala potraživanja starosti iznad tri godine odnose na potraživanja prijavljena u stečajnim i predstečajnim postupcima te u postupcima likvidacije dužnika.

Grad je tijekom 2023. i 2024. poduzimao mjere naplate dospjelih potraživanja aktiviranjem i naplatom zadužnica dobivenih u svrhu osiguranja plaćanja zakupnine te pokretanjem ovršnih postupaka, ali nije pokretao postupke raskida ugovora zbog neurednog plaćanja zakupnine, kako je ugovoreno odredbama ugovora o zakupu poslovnih prostora. Tijekom 2023. aktivirane su zadužnice i pokrenuti ovršni postupci za naplatu potraživanja u iznosu od 190.625,29 eura, od čega je naplaćeno 38.848,93 eura ili 20,4 %, dok su tijekom 2024. aktivirane zadužnice i pokrenuti ovršni postupci za naplatu potraživanja u iznosu od 234.222,56 eura, od čega je naplaćeno 104.147,36 eura ili 44,5 %.

Prije poduzimanja ugovorenih mjera prisilne naplate dospjelih potraživanja aktiviranjem zadužnica i pokretanjem ovršnih postupaka Grad poduzima i druge mjere naplate, a odnose se na slanje opomena i pozivanje obveznika na podmirenje duga te na zaključivanje sporazuma o obročnoj otplati duga. Tako su sredinom i koncem 2023. i 2024. svim zakupnicima poslovnih prostora koji su imali nepodmirene dospjele obveze za zakupninu dostavljene opomene te je tijekom 2023. i 2024. na temelju sporazuma o obročnoj otplati duga naplaćeno 305.926,14 eura.

Prema obrazloženju Grada, naplata potraživanja aktiviranjem zadužnica i pokretanjem ovršnih postupaka otežana je zbog nedostatka sredstava na računima dužnika, a postupci raskida ugovora nisu pokretani zbog ustrajavanja na ostvarenju strateških ciljeva stvaranja poticajnih uvjeta za razvoj poduzetništva, tradicijskih obrta i proizvodnje autohtonih proizvoda, s obzirom na činjenicu da je polovica poslovnih prostora danih u zakup tijekom 2023. i 2024. bila višekratno predmet javnog natječaja, dok se slanje opomena i pozivanje obveznika na podmirenje duga te zaključivanje sporazuma o obročnoj otplati duga, osim u cilju naplate, poduzima i u cilju sprječavanja zastare potraživanja. Tužbe protiv dužnika, zbog dugotrajnosti sudskih postupaka, podnose se iznimno, u slučajevima kad se ni na koji drugi način ne uspije osigurati naplata duga.

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 u 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 po stopi od 100,0 %. Ako je nad dužnikom pokrenut stečajni i/ili likvidacijski postupak, vrijednost potraživanja ispravlja se po stopi od 75,0 %.

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

Prema podacima iz poslovnih knjiga, ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2023. iznosi 1.151.099,23 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora u iznosu od 1.048.798,49 eura i zateznih kamata u iznosu od 102.300,74 eura, dok ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2024. iznosi 812.262,72 eura, a odnosi se na ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od zakupa i korištenja poslovnih prostora u iznosu od 719.384,97 eura i zateznih kamata u iznosu od 92.877,75 eura. Na temelju obavljenih godišnjih popisa imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 31. prosinca 2024., otpisana su potraživanja za zakup poslovnih prostora za 2023. u iznosu od 82.396,75 eura i za 2024. u iznosu od 74.068,45 eura. Potraživanja su otpisana zbog nenaplativosti jer se radi o dužnicima koji su brisani iz sudskog registra.

Prema podacima iz poslovnih knjiga, tijekom 2023. ispostavljeni su računi za naplatu zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora (s obračunanim PDV-om) u iznosu od 3.141.230,28 eura, od čega je naplaćeno 2.508.861,30 eura ili 79,9 %, dok su tijekom 2024. navedeni računi ispostavljeni u iznosu od 3.216.386,91 euro, od čega je naplaćeno 2.605.627,32 eura ili 81,0 %. S obzirom na navedeno, Grad je tijekom 2023. i 2024. efikasnije naplaćivao prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u odnosu na prijašnje razdoblje, na što je u najvećoj mjeri utjecala primjena zakonske odredbe implementirane u unutarnje akte Grada prema kojoj je obnova odnosno zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora moguća sa zakupnikom koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i Gradu, ali naplata zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora i dalje nije dovoljno efikasna, osobito s obzirom na to da su zakupnici dužni predati bjanko-zadužnicu u iznosu zakupnine za čitavo ugovoreno razdoblje solemniziranu kod javnog bilježnika u svrhu osiguranja plaćanja zakupnine, da su ugovoreni raskidi ugovora u slučaju neurednog plaćanja zakupnine ili naknade za korištenje i drugih ugovornih obveza te da su ugovori o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora zaključeni u obliku ovršnog javnobilježničkog akta kako bi Grad nenaplaćeno dospjelo potraživanje za zakupninu ili naknadu za korištenje prostora mogao naplatiti izravno i prisilno provedbom ovrhe na cjelokupnoj imovini zakupnika odnosno korisnika i svim njegovim računima kod banaka, u slučaju kad ga ne može naplatiti dobivenom zadužnicom.

***Državni ured za reviziju je mišljenja da Grad treba učinkovitije koristiti ugovorene instrumente osiguranja plaćanja u cilju postizanja što potpunije naplate zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora.***

## ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Poslovi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su unutar Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom u dijelu koji se odnosi na upis vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje, održavanje poslovnih prostora, vođenje evidencija o poslovnim prostorima i zaključenim ugovorima o zakupu ili korištenju te nadzor nad korištenjem poslovnih prostora. Unutar Upravnog odjela za financije navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na obračun i naplatu prihoda na temelju zaključenih ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora.

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

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

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

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

Grad pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjuje propisana načela. Ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i poslovne prostore, utvrđeni su Strategijom razvoja Grada Zadra 2013. – 2020., Strategijom upravljanja imovinom za razdoblje od 2025. do 2030. te Godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Zadra za 2025. godinu.

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

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

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

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

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

## OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADU ZADRU

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

Revizijom je utvrđeno da je ustrojena evidencija poslovnih prostora s podacima potrebnim za njihovo upravljanje i raspolaganje, poslovni prostori su evidentirani u poslovnim knjigama na sintetičkim računima te im je utvrđena ukupna vrijednost, značajan dio poslovnih prostora upisan je u zemljišnu knjigu kao etažno vlasništvo Grada te se kontinuirano provode postupci radi upisa vlasništva nad ostalim poslovnim prostorima, poslovni prostori su obuhvaćeni godišnjim popisom imovine i obveza te su upisani u registar gradske imovine, doneseni su strateški i planski dokumenti kojima su utvrđeni ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima i interni akti kojima su utvrđeni način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja, ostvareni su planirani ciljevi u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima te su poslovni prostori stavljeni u funkciju prema utvrđenoj namjeni, za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za stavljanje u funkciju, ustrojena je evidencija ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora, uspostavljeni su načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje obavljeno je u skladu s propisima, internim aktima i zaključenim ugovorima, prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima, a potraživanja evidentirana u poslovnim knjigama, za neuredno plaćanje zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora obračunavane su zatezne kamate i poduzimane mjere naplate te je naplata prihoda obavljena efikasnije nego u prijašnjem razdoblju, ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima, ovlasti i odgovornosti zaposlenika u vezi s obavljanjem i nadzorom nad obavljanjem poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su unutarnjim aktima, uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav nadzora pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana propisana načela.

Utvrđeno je i da analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena te je Grad započeo s aktivnostima na ustrojavanju navedene evidencije, podaci o imovini nisu uneseni u Središnji registar državne imovine te se poduzimaju aktivnosti na dostavljanju podataka o poslovnim prostorima i drugoj imovini u navedeni Registar, nije donesen akt o kriterijima za određivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore, ovisno o djelatnostima koje će se u poslovnim prostorima obavljati, kao ni akt o uvjetima, načinima i postupcima naplate prihoda iz nadležnosti Grada, uključujući i prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, te da naplata zakupnina i naknada za korištenje poslovnih prostora i dalje nije dovoljno efikasna iako je efikasnija nego u prijašnjem razdoblju.

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

Državni ured za reviziju daje sljedeći nalog i preporuke, prema područjima revizije:

1. Evidencije o poslovnim prostorima

1.1. Preporučuje se i nadalje poduzimati aktivnosti radi ustrojavanja i vođenja analitičke knjigovodstvene evidencije poslovnih prostora te ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih prostora koja će osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti), u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

1.2. Preporučuje se i nadalje poduzimati aktivnosti na ažuriranju podataka o poslovnim prostorima i drugoj imovini te ih dostavljati u Središnji registar državne imovine, u cilju boljeg upravljanja državnom imovinom i omogućavanja kvalitetnijeg strateškog planiranja u vezi s korištenjem i raspolaganjem državnom imovinom.

2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

2.1. Nalaže se općim aktom utvrditi kriterije za određivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore kojima Grad upravlja, ovisno o djelatnostima koje će se u poslovnim prostorima obavljati, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

3. Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

3.1. Preporučuje se donijeti akt o naplati prihoda kojim će se urediti način, uvjeti i postupci naplate prihoda iz nadležnosti Grada, uključujući i prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, te utvrditi vrste prihoda koje Grad ostvaruje, postupak utvrđivanja obveze za naplatu prihoda, način naplate, mjere osiguranja naplate, uvjete za poduzimanje i način poduzimanja mjera naplate dospjelih potraživanja, uvjete i način primjene i obračuna zakonskih zateznih kamata i troškova prisilne naplate, uvjete i postupke za oslobađanje od plaćanja, odgodu plaćanja i obročnu otplatu dugovanja, uvjete i postupak otpisa nenaplaćenih potraživanja, način i postupke nadzora i kontrole postupaka naplate i druga postupanja u vezi s naplatom prihoda.

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

## OČITOVANJE GRADA ZADRA

*Grad Zadar se očitovao na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradu Zadru te prihvatio nalog i preporuke Državnog ureda za reviziju.*

*U Očitovanju navodi da je već započeo s aktivnostima u vezi s preporukom koja se odnosi na određivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore kojima Grad upravlja te je izrađen nacrt Odluke o uvjetima i kriterijima za određivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koji će se uputiti u postupak javnog savjetovanja, nakon čega će se u propisanom roku Gradskom vijeću Grada Zadra predložiti donošenje navedene Odluke. Nadalje, u vezi s preporukom koja se odnosi na donošenje akta o naplati prihoda kojim će se urediti način, uvjeti i postupci naplate prihoda iz nadležnosti Grada, navodi da je izrađen nacrt Upute o provođenju mjera naplate prihoda Grada Zadra, koji će se također uputiti u postupak javnog savjetovanja, nakon čega će se u propisanom roku Gradskom vijeću predložiti donošenje navedene Upute.*