



HRVATSKI SABOR

KLASA: 021-03/26-09/17

URBROJ: 65-26-2

Zagreb, 31. ožujka 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 33. stavka 1. podstavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Izvjешća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima*, koja je predsjedniku Hrvatskoga sabora u skladu s odredbom članka 16. i 21. Zakona o Državnom uredu za reviziju ("Narodne novine", broj 25/19), dostavio Državni ured za reviziju, aktom od 31. ožujka 2026. godine.

U radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela u ime Državnog ureda za reviziju, sudjelovat će mr. Ivan Klešić, dipl. oec., glavni državni revizor.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 026-02/26-05/33
URBROJ: 613-01-01-26-10

Zagreb, 31. ožujka 2026.



Hs**NP*021-03/26-09/17*613-26-1**Hs

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB

Primljeno: 31-03-2026		
Operativna oznaka	021-03/26-09/17	Orn. led. 65
Uredbeni broj	613-26-1	Pril. 1 Vrijednost 9

HRVATSKI SABOR
n/p Gordan Jandroković, predsjednik

Predmet: Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
– dostavlja se

Poštovani,

u skladu s odredbom članka 16. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 25/19), u prilogu se dostavlja Objedinjeno izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, u čijem su prilogu 23 pojedinačna izvješća.

U radu Hrvatskog sabora i njegovih radnih tijela, u ime Državnog ureda za reviziju, sudjelovat će mr. Ivan Klešić, dipl. oec., glavni državni revizor.

S poštovanjem



GLAVNI DRŽAVNI REVIZOR

mr. Ivan Klešić, dipl. oec.

Prilog: kao u dopisu



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Objedinjeno izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima



Zagreb, ožujak 2026.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U GRADOVIMA

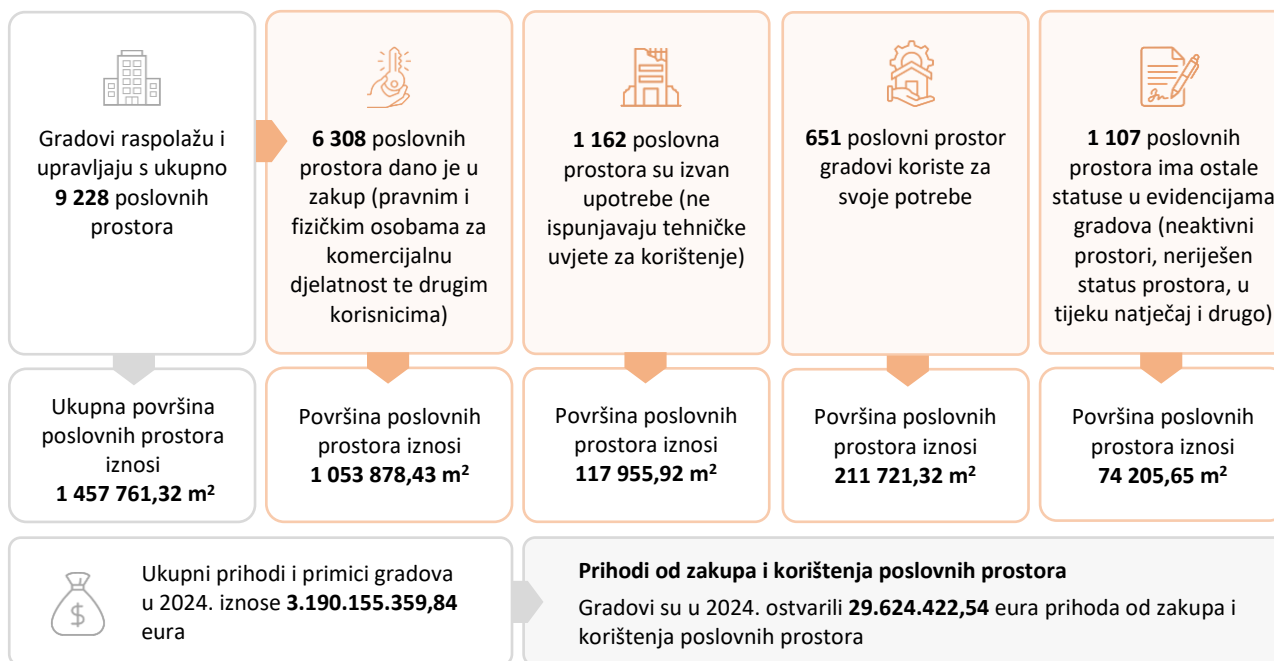


REVIZIJA UKRATKO

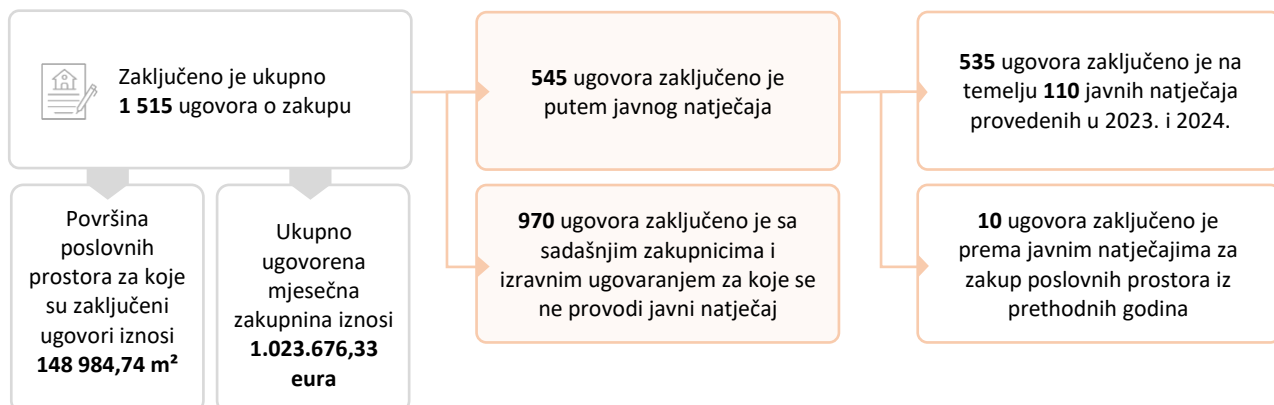
Subjekti obuhvaćeni revizijom



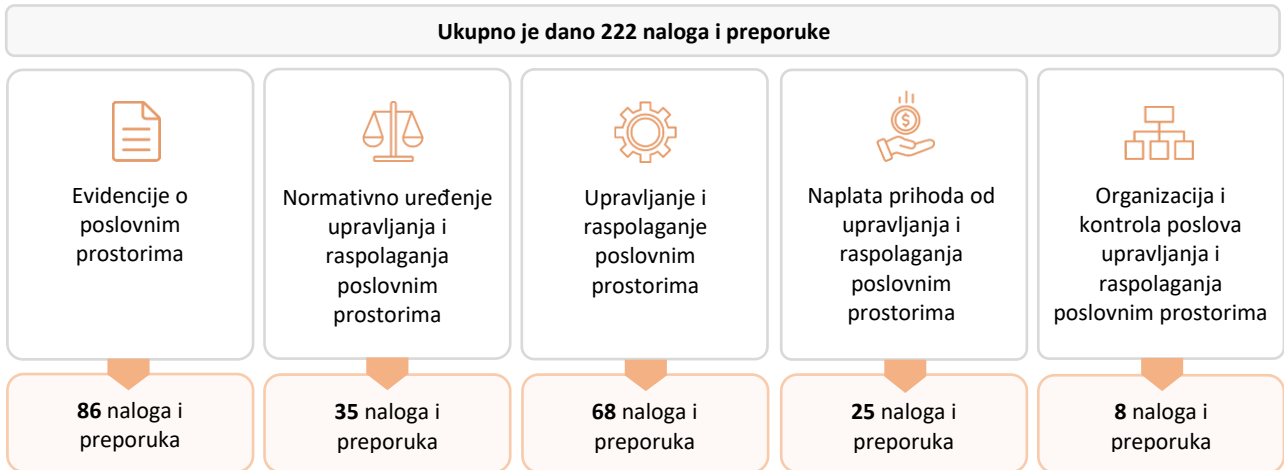
Broj i površina poslovnih prostora po korisnicima, odnosno zakupnicima na koncu 2024. te ostvareni prihodi od zakupa i korištenja poslovnih prostora u 2024.



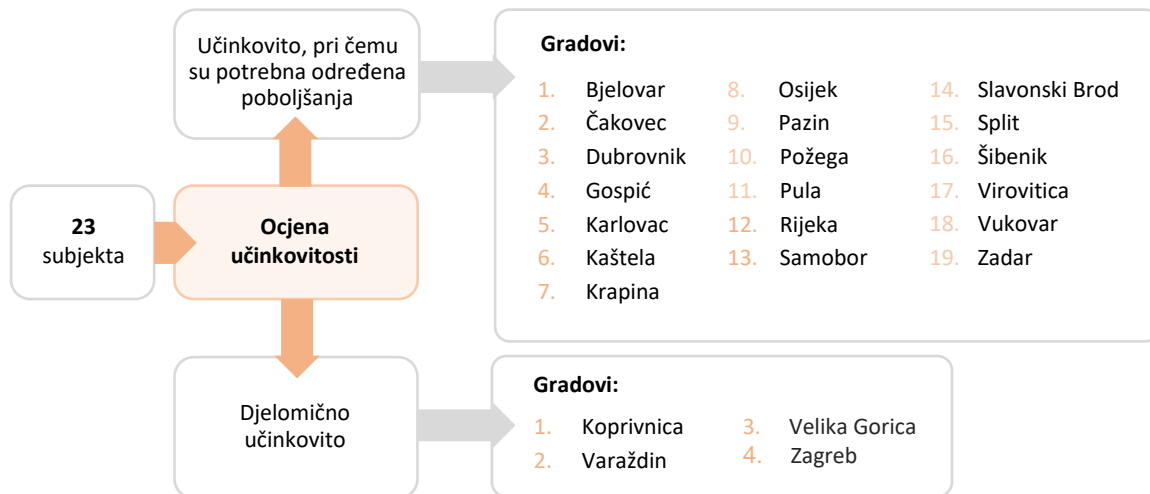
Zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostora u 2023. i 2024.



Broj danih naloga i preporuka prema područjima revizije



Ocjena učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima



Revizijom je utvrđeno sljedeće:



Analička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora koja treba osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena i vođena.



Značajan broj poslovnih prostora iskazan je u vrijednosti od 0,13 eura, zbog čega ukupna vrijednost imovine nije realno iskazana, a pojedini gradovi nisu osnovali procjeniteljska povjerenstva niti su procjenjivali navedenu imovinu te knjigovodstveno usklađivali vrijednosti imovine.



Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljani u Središnji registar državne imovine, što nije u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.



Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama kojima treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u većini gradova nisu donesene, a također nisu doneseni godišnji planovi u kojima je potrebno utvrditi provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.



Na mrežnim stranicama gradova nisu objavljivani ni ažurirani podaci o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.



Nisu poduzimane mjere za potpunu i pravodobnu naplatu potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kako bi se izbjegla njihova zastara.

SADRŽAJ

stranica

SAŽETAK	i
PREDMET, SUBJEKTI I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA	7
NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	11
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA	16
NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	28
ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	29
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	31
Prilog broj 1 Vrijednost nefinancijske imovine Gradova na 31. prosinca 2023. i 2024., prema podacima iz poslovnih knjiga i financijskih izvještaja Gradova, po Gradovima	35
Prilog broj 2 Podaci o ukupnom broju i vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora Gradova na 31. prosinca 2023. i 2024., po Gradovima, prema podacima iz analitičkih knjigovodstvenih evidencija Gradova	36
Prilog broj 3 Podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima, odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2024., prema podacima Gradova	37
Prilog broj 4 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., po Gradovima	38
Prilog broj 5 Ukupan broj zaključenih ugovora za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024.	39

SAŽETAK

Državni ured za reviziju obavio je reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. **Subjekti revizije** bila su **23 grada**, i to: Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Kaštela, Koprivnica, Krapina, Osijek, Pazin, Požega, Pula, Rijeka, Samobor, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Varaždin, Velika Gorica, Virovitica, Vukovar, Zadar i Zagreb (dalje u tekstu: Gradovi).

Predmet revizije bile su aktivnosti Gradova koje obuhvaćaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 2023. i 2024. Osnovni cilj revizije bio je ocijeniti učinkovitost upravljanja poslovnim prostorima u navedena 23 grada. Posebni ciljevi revizije bili su: ocijeniti 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.

Revizijom je utvrđeno da postoje nepravilnosti i propusti koji se, između ostalog, odnose na sljedeće:

- Analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena.
- Procjena vrijednosti poslovnih prostora nije obavljena te procijenjena vrijednost nije evidentirana u poslovnim knjigama.
- Procjeniteljska povjerenstva Gradova koja bi obavljala poslove utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Gradova koje nisu procijenjene nisu osnovana.
- Stvarno stanje poslovnih prostora nije utvrđeno, odnosno analiza točnosti iskazanih podataka o broju poslovnih prostora u analitičkim evidencijama nije obavljena.
- Evidencije nekretnina kojima se upravlja ili raspolaže nisu cjelovite, u baze podataka ne unose se kontinuirano podaci o nekretninama te ne sadrže sve poslovne prostore i pripadajuće podatke.
- Podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljani u Središnji registar državne imovine.
- Odgovorne osobe za elektronički unos podataka u Središnji registar državne imovine te za ažuriranje podataka nisu imenovane.
- Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) nije donesena.
- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima nije donesen.
- Opći akt kojim će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora nije donesen.

- Opći akt kojim bi bili propisani uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za grad nije donesen.
- Unutarnji akti pojedinih Gradova nisu u potpunosti usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 123/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.
- Na svojim mrežnim stranicama Gradovi nisu objavljivali podatke o praznim poslovnim prostorima te ne ažuriraju popis praznih prostora grada, odnosno podatke o praznim poslovnim prostorima.
- Javni natječaji za prodaju praznih poslovnih prostora u vlasništvu pojedinih Gradova nisu objavljivani te se ne obavljaju analize koje bi mogle poslužiti za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje praznih prostora u zakup ili za donošenje odluke o njihovoj prodaji.
- Aktivnosti zaključivanja ugovora o zakupu, odnosno produljivanja ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima koji udovoljavaju propisanim uvjetima nisu poduzimane pravodobno.
- Sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima nije uspostavljen, nisu podnesena pisana izvješća gradonačelniku o obavljenim poslovima i aktivnostima u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, gradonačelnik o navedenim poslovima i aktivnostima nije izvještavao Gradsko vijeće te navedena izvješća ne sadrže podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima, odnosno provedenim natječajima za davanje u zakup, zaključivanju ugovora o zakupu, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora i drugo.
- Sve raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima nisu poduzimane u dovoljnoj mjeri.
- Sve raspoložive mjere za naplatu dospjelih potraživanja nisu poduzimane u dovoljnoj mjeri.

Državni ured za reviziju dao je sljedeće naloge i preporuke:

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

- S obzirom na to da troškovi ovlaštenih vanjskih procjenitelja mogu biti značajni, radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti poslovnih prostora odnosno uštede proračunskih sredstava, imenovati radno povjerenstvo Gradova za procjenu vrijednosti poslovnih prostora, koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost.
- Popisom imovine i obveza utvrditi stvarno stanje poslovnih prostora te u poslovnim knjigama evidentirati utvrđeno stvarno stanje, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.
- Podatke o poslovnim prostorima redovito ažurirati u registru imovine.
- Dostavljati podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.
- Imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.
- Donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu grada.
- Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.
- Općim aktom urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u skladu s odredbama o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.
- Donijeti opći akt o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama koje provode programe i projekte od interesa za grad, odnosno kojim će biti utvrđeni uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za grad, u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Uskladiti odluke o zakupu poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima i drugo.
- Na mrežnim stranicama Gradova objavljivati te ažurirati podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.

- Provoditi analize stanja praznih poslovnih prostora u vlasništvu Gradova i sastavljati zapisnike iz kojih je navedeno vidljivo, kako bi se koristili za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje u zakup navedenih poslovnih prostora, njihovu revitalizaciju ili prilagodbu, odnosno donošenje odluke o prodaji, a sve u svrhu njihovog stavljanja u funkciju ostvarivanja prihoda ili ostvarivanja javnog interesa te smanjenja razdoblja u kojem se prazni poslovni prostori ne koriste.
- Dodjeljivati u zakup poslovne prostore sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.
- Upostaviti sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima koji će osigurati redovito informiranje gradonačelnika i Gradskog vijeća podacima o održavanju poslovnih prostora, provedbi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju, obnovi ugovora o zakupu ili korištenju sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima, aktivnostima na upisu vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu i drugim podacima potrebnim za donošenje informiranih odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.
- Poduzimati mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Zakona o proračunu i procedurama grada.
- Kontinuirano provoditi mjere za naplatu dospjelih potraživanja od zakupa poslovnih prostora kako bi se izbjegla njihova zastara.

Na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije, Državni ured za reviziju ocijenio je da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 19 gradova **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja** (Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Kaštela, Krapina, Osijek, Pazin, Požega, Pula, Rijeka, Samobor, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Virovitica, Vukovar, Zadar), a u četiri grada **djelomično učinkovito** (Koprivnica, Varaždin, Velika Gorica, Zagreb).

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/26-10/14
URBROJ: 613-01-01-26-1

Zagreb, 23. ožujka 2026.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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.

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 25. travnja 2025. do 2. ožujka 2026.

PREDMET, SUBJEKTI I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije bile su aktivnosti gradova 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.

Subjekti revizije bila su 23 grada, i to: Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Kaštela, Koprivnica, Krapina, Osijek, Pazin, Požega, Pula, Rijeka, Samobor, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Varaždin, Velika Gorica, Virovitica, Vukovar, Zadar i Zagreb (dalje u tekstu: Gradovi).

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

Posebni ciljevi revizije bili su:

- ocijeniti cjelovitost evidencija o poslovnim prostorima
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
- ocijeniti učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
- ocijeniti efikasnost naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
- 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 subjekata 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
- na temelju odabranog uzorka provjerena je dokumentacija u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima
- obavljen je uvid u baze podataka te analiza navedenih podataka
- obavljen je izravan uvid u funkcioniranje aktivnosti iz djelokruga poslovanja i procesa u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama 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 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 Gradovi poslovnim prostorima učinkovito?**

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

- Imaju li cjelovite evidencije o poslovnim prostorima?
- Jesu li normativno uredili upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima?
- Jesu li učinkovito upravljali i raspolagali poslovnim prostorima?
- Jesu li efikasno naplaćivali 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 upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima,
prema područjima revizije

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji za ocjenu učinkovitosti
	1	2
1.	Evidencije o poslovnim prostorima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Utvrđeni su poslovni prostori kojima se upravlja i raspoložuje. ○ Poslovni prostori evidentirani su u poslovnim knjigama i utvrđena je njihova vrijednost. ○ Poslovni prostori upisani su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo grada. ○ Poslovni prostori koji su dobiveni na upravljanje i raspolaganje (tuđa imovina) evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama. ○ Obavljen je godišnji popis imovine i obveza te su popisom obuhvaćeni poslovni prostori, a njihovo knjigovodstveno stanje usklađeno je sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom. ○ Propisani podaci o poslovnim prostorima dostavljeni su i uneseni u Središnji registar državne imovine.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji za ocjenu učinkovitosti
	1	2
2.	Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Doneseni su strateški i/ili planski dokumenti za upravljanje i raspolaganje imovinom. ○ Strateškim i/ili planskim dokumentima je utvrđeno upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te su utvrđeni ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. ○ Donesen je akt/akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima (davanju poslovnih prostora u zakup, prodaji poslovnih prostora, davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i drugo). ○ Donesenim aktom/aktima detaljno je utvrđen način, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.
3.	Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ostvareni su planirani ciljevi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. ○ Poslovni prostori stavljeni su u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). ○ Za prazne poslovne prostore poduzimane su aktivnosti za stavljanje u funkciju. ○ Ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora. ○ Uspostavljeni su načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima. <p style="margin-left: 20px;">a) Davanje poslovnih prostora u zakup:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Donesena je odluka o djelatnostima koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima. ○ Poslovni prostori su davani u zakup putem javnog natječaja. ○ U natječajima su objavljeni svi potrebni uvjeti koje zakupnik mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju te potrebna dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. ○ U natječajima su utvrđene početne cijene zakupa u skladu s propisima i donesenim odlukama. ○ Imenovana su povjerenstva za davanje poslovnih prostora u zakup te su povjerenstva sastavila zapisnike s otvaranja ponuda. ○ Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. ○ Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. ○ Pri primopredaji poslovnih prostora danih u zakup sastavljeni su zapisnici o stanju poslovnoga prostora. ○ Poslovni prostori dodijeljeni su udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro te fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture u skladu s propisima. ○ Za poslovne prostore (koji se u skladu s propisima daju u zakup bez provođenja javnog natječaja) zaključeni su ugovori o zakupu u skladu s propisima. ○ Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora. ○ Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu. ○ Za vrijeme trajanja zakupa popravci poslovnoga prostora koji padaju na teret zakupodavca obavljani su u skladu s propisima. ○ Za preinaku poslovnoga prostora dane su pisane suglasnosti.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji za ocjenu učinkovitosti
	1	2
		<p>b) Prodaja poslovnih prostora:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Prije prodaje poslovnih prostora donesena je odluka kojom je utvrđena opravdanost prodaje. ○ Poslovni prostori su prodavani putem javnog natječaja. ○ U natječajima su objavljeni svi potrebni uvjeti koje kupac mora ispuniti za sudjelovanje u natječaju te potrebna dokumentacija koju mora dostaviti na natječaj. ○ U natječajima su utvrđene početne cijene prodaje u skladu s propisima i donesenim odlukama. ○ Imenovana su povjerenstva za prodaju te su povjerenstva sastavila zapisnike s otvaranja ponuda. ○ Po provedenim natječajima izabrane su najpovoljnije ponude te je odluku o izboru najpovoljnijih ponuda donijela odgovorna osoba. ○ Ugovori o prodaji poslovnih prostora zaključeni su u skladu s dostavljenim ponudama i sadrže sve propisane elemente. ○ Donesen je popis poslovnih prostora koji se prodaju sadašnjim zakupnicima u skladu s propisima i javno je objavljen. ○ Poslovni prostori prodavani su sadašnjim zakupnicima koji ispunjavaju propisane uvjete i obveze. ○ Donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima i zaključeni su ugovori o prodaji u skladu s propisima. ○ Cijene po kojoj su poslovni prostori prodani sadašnjim zakupnicima utvrđene su u skladu s propisima i naplaćene su u propisanom roku. <p>c) Stjecanje poslovnih prostora:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Utvrđena je opravdanost kupnje ili uzimanja u zakup poslovnih prostora. ○ Odluku o kupnji i zakupu poslovnih prostora donijela je odgovorna osoba. ○ Procjena vrijednosti kupljenih poslovnih prostora utvrđena je u skladu s propisima. ○ Zamjena poslovnih prostora obavljena je u skladu s propisima.
4.	Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Donesen je akt o uvjetima, načinima i postupcima naplate prihoda. ○ Potraživanja od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima evidentirana su u poslovnim knjigama po subjektima, računima, pojedinačnim iznosima, rokovima dospelosti, zateznim kamatama i drugo. ○ Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunani su u skladu sa zaključenim ugovorima. ○ Zbog kašnjenja u naplati prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obračunavane su zatezne kamate i poduzimane raspoložive mjere za naplatu prihoda. ○ Ispravak vrijednosti potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljen je u skladu s propisima. ○ Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljena je efikasno.

Redni broj	Područja revizije	Kriteriji za ocjenu učinkovitosti
	1	2
5.	Organizacija i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ovlasti i odgovornosti zaposlenika vezane za obavljanje i kontrolu obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima propisane su donesenim aktima. ○ Uspostavljena je odgovarajuća suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. ○ Uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima. ○ Pri obavljanju poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima primjenjivana su načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

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

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

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

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

EVIDENCIJE O POSLOVNIM PROSTORIMA

Preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima je ustrojavanje evidencije o poslovnim prostorima. Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini (u koju spadaju i poslovni prostori) te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima jedinica lokalne samouprave propisan je odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine 144/21), Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 158/23 i 154/24) koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 37/22 i 52/25). Prema odredbi članka 230. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, računovodstveno evidentiranje za 2023. i 2024. obavlja se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) koji je bio na snazi do 30. prosinca 2023. Odredbama starog i novog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su jedinice lokalne samouprave i drugi obveznici primjene proračunskog računovodstva dužni voditi propisane poslovne knjige te u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka, kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Osnovne poslovne knjige su dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Imovina se klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti. Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu obvezno se vodi analitičko knjigovodstvo po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te s drugim potrebnim podacima. Financijski izvještaji proračuna sastavljaju se na temelju podataka iz glavne knjige proračuna. Prema odredbama navedenih propisa, podaci o poslovnim prostorima iskazuju se u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u okviru nefinancijske imovine, u podskupini građevinskih objekata kao poslovni objekti. U slučajevima tuđe imovine dobivene na korištenje, primljena imovina evidentira se u izvanbilančnim zapisima.

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 zbirni podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Gradova na 31. prosinca 2023. i 2024., dok se u Prilogu broj 1 ovog Izvješća daju podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Gradova na 31. prosinca 2023. i 2024., po Gradovima, prema podacima iz poslovnih knjiga i financijskih izvještaja Gradova.

Tablica broj 2

Zbirni podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Gradova 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 (zemljište i ostala nematerijalna imovina)	3.121.241.378,40	37,5	3.201.919.625,48	36,8	102,6
2.	Građevinski objekti	3.927.953.440,52	47,3	4.170.300.190,29	48,0	106,2
2.1.	Stambeni objekti	333.957.590,82	8,5	411.642.998,20	9,9	123,3
2.2.	Poslovni objekti	2.032.736.464,84	51,7	2.195.569.009,50	52,6	108,0
2.3.	Prometni objekti	1.196.381.314,63	30,5	1.163.961.343,29	27,9	97,3
2.4.	Ostali građevinski objekti	364.878.070,23	9,3	399.126.839,30	9,6	109,4
3.	Druga imovina	1.264.116.269,49	15,2	1.321.301.416,85	15,2	104,5
	Ukupno	8.313.311.088,41	100,0	8.693.521.232,62	100,0	104,6

Iz tablice broj 2 vidljivo je da se vrijednosno najznačajnija nefinancijska imovina Gradova odnosi na građevinske objekte, i to na koncu 2023. u ukupnom iznosu od 3.927.953.440,52 eura ili 47,3 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine i na koncu 2024. u ukupnom iznosu od 4.170.300.190,29 eura ili 48,0 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost druge imovine odnosi se na imovinu u pripremi (ulaganja u izgradnju ili nabavu opreme koja nisu završena i stavljena u uporabu), postrojenja i opremu i drugu imovinu te na evidentirana ulaganja u tuđu imovinu radi prava korištenja, odnosno ulaganja na objektima proračunskih korisnika kojima Gradovi nisu vlasnici (prijenos ulaganja iz prethodnih godina s računa imovine u pripremi u uporabu).

U okviru građevinskih objekata, vrijednosno najznačajniji objekti Gradova odnose se na poslovne objekte, i to za 2023. u ukupnom iznosu od 2.032.736.464,84 eura, što čini 51,7 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2023. i za 2024. u ukupnom iznosu od 2.195.569.009,50 eura, što čini 52,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata za 2024.

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

Revizijom je utvrđeno da Gradovi vode propisane analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine koje su ustrojene prema vrstama imovine, odnosno osnovnim računima iz propisanog Računskog plana. Zasebno se vode evidencije za stambene objekte, poslovne objekte, prometne objekte te ostale građevinske objekte (objekte komunalne i druge infrastrukture).

Analitičke knjigovodstvene evidencije se primjerice vode za zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija (škole i vrtiće), zgrade kulturnih institucija (kazališta i galerije), odmarališta, sportske dvorane i rekreacijske centre te ostale građevinske objekte kojima upravljaju trgovačka društva u vlasništvu Gradova ili druge pravne osobe kojima su osnivači Gradovi te se vode zasebne evidencije poslovnih prostora (uredske i ostale poslovne prostore) kojima upravljaju i raspolažu Gradovi. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vode se podaci o inventurnom broju, lokaciji (adresi poslovnoga prostora), datumu aktiviranja te nabavnoj i otpisanoj vrijednosti.

Međutim, pojedini Gradovi nisu ustrojili analitičku knjigovodstvenu evidenciju poslovnih prostora koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti). 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 pomoćnoj evidenciji poslovnih prostora.

1. Državni ured za reviziju naložio je 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.

Gradovi su na koncu 2023. upravljali i raspolagali sa 6 626¹ poslovnih prostora ukupne vrijednosti od 778.315.835,45 eura, a na koncu 2024. upravljali su i raspolagali s 8 069² poslovnih prostora ukupne vrijednosti od 884.919.978,28 eura. U Prilogu broj 2 daju se podaci o ukupnom broju i vrijednosti uredskih i ostalih poslovnih prostora Gradova na 31. prosinca 2023. i 2024., po Gradovima, prema podacima iz analitičkih knjigovodstvenih evidencija Gradova.

Iskazana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama odnosi se na poslovne prostore koje su Gradovi stekli po raznim osnovama čija je nabavna vrijednost utvrđena procjenom, a koncem 2024. značajan broj poslovnih prostora iskazan je u vrijednosti od 0,13 eura, zbog čega ukupna vrijednost imovine nije realno iskazana. Na tako utvrđenu nabavnu vrijednost, Gradovi su obračunavali propisanu stopu ispravka vrijednosti koja je za poslovne objekte od betona, metala, kamena i opeke utvrđena po godišnjoj stopi od 1,25 % (za rok trajanja od 80 godina).

Pojedini Gradovi su osnovali procjeniteljska povjerenstva za usklađenje vrijednosti imovine u vlasništvu grada, koja su, radi unosa u poslovne knjige, obavljala poslove utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Gradova koje nisu procijenjene. Također, povjerenstva su obavljala poslove utvrđivanja vrijednosti nekretnina za knjigovodstveno usklađenje vrijednosti imovine u vlasništvu ili suvlasništvu Gradova koje su stečene kao ošasna imovina (stjecanje po sudskim presudama, rješenjima, darovanju i slično). Do donošenja Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 57/22 i 88/22), nekretnine kojima nije bila procijenjena vrijednost su se u analitičku knjigovodstvenu evidenciju unosile u iznosu pojedinačne vrijednosti od 1,00 kn (0,13 eura). Međutim, pojedini Gradovi nisu osnovali navedena procjeniteljska povjerenstva niti su procjenjivali navedenu imovinu ni knjigovodstveno usklađivali vrijednosti imovine.

¹ U navedenom broju nisu podaci za gradove Split, Varaždin i Veliku Goricu.

² U navedenom broju nisu podaci za gradove Varaždin i Veliku Goricu, a podatak za Grad Split je iz 2025.

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

-
2. Državni ured za reviziju naložio je za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 0,13 eura, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.
 3. S obzirom na to da troškovi ovlaštenih vanjskih procjenitelja mogu biti značajni, radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti poslovnih prostora odnosno uštede proračunskih sredstava, Državni ured za reviziju preporučio je imenovati radno povjerenstvo Gradova za procjenu vrijednosti poslovnih prostora, koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost.
-

Gradovi su obavili godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na 31. prosinca 2023. i 2024., kojim su obuhvaćeni i poslovni prostori, a obavljenim popisima popisano je brojčano stanje poslovnih prostora evidentiranih u analitičkim evidencijama. U pojedinim slučajevima analiza točnosti iskazanih podataka o broju poslovnih prostora u analitičkim evidencijama nije obavljena.

Prema odredbama članka 221. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. te se primjenjuje na obavljanje godišnjeg popisa imovine i obveza za 2023. i 2024., popis imovine i obveza je postupak utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza, prema kojem se postojeća knjigovodstvena stanja svode na popisom utvrđena stvarna stanja.

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

Revizijom je utvrđeno da Gradovi vode evidenciju nekretnina kojima upravljaju ili raspoložu, odnosno vode registar imovine u okviru različitih programskih rješenja. Utvrđeno je da pojedini Gradovi u baze podataka kontinuirano unose podatke o nekretninama u vlasništvu Gradova ili kojima Gradovi upravljaju, dok pojedini ne unose kontinuirano. Također, pojedini registri imovine ne sadrže sve poslovne prostore i pripadajuće podatke.

-
5. Državni ured za reviziju naložio je podatke o poslovnim prostorima redovito ažurirati u registru imovine.
-

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

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

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

Revizijom je utvrđeno da pojedini Gradovi ne dostavljaju podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine te nisu imenovali odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka.

-
6. Državni ured za reviziju naložio je dostavljati podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.
 7. Državni ured za reviziju naložio je imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.
-

NORMATIVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje državnom imovinom te nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđeno je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/23) te 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.

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

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

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

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

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

Revizijom je utvrđeno da su pojedini Gradovi donijeli Strategiju kojom se definiraju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, odnosno upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, dok ih većina nije donijela. Isto tako, pojedini Gradovi donijeli su godišnji plan upravljanja imovinom, odnosno upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Međutim, većina Gradova nije donijela godišnji plan kojim bi se utvrdili planirani godišnji ciljevi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje planiranih ciljeva.

Donošenjem Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) te godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima omogućilo bi se utvrđivanje i praćenje ostvarenja planiranih ciljeva, što bi pridonijelo učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

-
8. Državni ured za reviziju preporučio je donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu grada.
 9. Državni ured za reviziju preporučio je donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.
-

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

Temeljni propis koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak). Prema odredbama članka 391. navedenog Zakona, nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Navedene odredbe ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Osim navedenog, raspolaganje poslovnim prostorima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave propisano je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi (Narodne novine 83/22), Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15 i 37/21) i drugim propisima. U okvirima zadanim propisima jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju donijeti unutarnje akte koji će pobliže urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima u cilju učinkovitog i transparentnog obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Gradovi su unutarnjim aktima, odnosno odlukama o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odlukama o davanju u zakup gradskih prostora udrugama i ostalim organizacijama civilnog društva, odlukama o davanju u zakup gradskih prostora fizičkim i neprofitnim pravnim osobama koje djeluju na području kulture te kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor pobliže uredili uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima. Pojedini Gradovi nisu općim aktom uredili kupoprodaju poslovnoga prostora, što nije u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., a kojima je propisano da će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijeti opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu navedenog Zakona.

Nadalje, opći akt kojim bi bili propisani uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za grad te, između ostalog, i uvjeti i postupci za raspisivanje javnog natječaja za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama te visina mjesečne naknade za korištenje gradskog prostora, pojedini Gradovi nisu donijeli, što nije u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

-
10. Državni ured za reviziju naložio je općim aktom urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u skladu s odredbama o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.
 11. Državni ured za reviziju naložio je donijeti opći akt o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama koje provode programe i projekte od interesa za Grad, odnosno kojim će biti utvrđeni uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad, u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
-

Revizijom je utvrđeno da pojedini unutarnji akti Gradova nisu u potpunosti usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 123/24), koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.

Vezano za zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora sa sadašnjim zakupnicima (bez provođenja javnog natječaja), neusklađenost se odnosi na odredbu članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, kojim se mijenjao članak 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i glasi da iznimno od odredbe da se poslovni prostor daje u zakup javnim natječajem, zakupodavac može zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi zaključivanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu. Nadalje, zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi zaključivanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Također, vezano za prodaju garaža ili garažnih mjesta neposrednom pogodbom sadašnjim zakupnicima, neusklađenost se odnosi na odredbu članka 11. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, kojim se mijenjao članak 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i glasi da se garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave može prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala ili je korisnik pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove. Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava. Ako ovlaštenik ne prihvati kupoprodajnu cijenu u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti, može mu se ponuditi zaključivanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave. Ako ovlaštenik u roku od 30 dana od dana primitka ponude za zakup ne dostavi pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Prema obrazloženju iz prijedloga navedenih izmjena Zakona³ (rujan 2024.), posljedice koje će proisteci iz donošenja izmjena su da će se omogućiti uređenje zakupnih odnosa između Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave sa zakupnicima koji uredno izvršavaju svoje ugovorne obveze i koji u poslovnom prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost na način da će moći i nadalje nastaviti i planirati svoje poslovne aktivnosti, a zakupodavci će zadržati kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu.

Također, omogućit će se neposredna prodaja garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to korisnicima koji garaže koriste na temelju valjanog ugovora ili ugovora koji je istekao, odnosno pravnim sljednicima navedenih korisnika, a za korištenje uredno podmiruju naknadu, što će utjecati i na smanjenje portfelja državne imovine. Navedeno je jedna od mjera kojom se ostvaruje poseban cilj „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske” Strategije upravljanja državnom imovinom 2019. – 2025., kao jedan od indikatora provedbe mjere R.5. Optimizacija upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu utvrđenom Nacionalnim planom oporavka i otpornosti 2021. – 2026. u okviru komponente C2. Javna uprava, pravosuđe i državna imovina, podkomponente C. 2.4. Unaprjeđenje upravljanja državnom imovinom. Također, omogućit će se reguliranje zakupnog odnosa s onim zakupnicima koji su morali napustiti poslovne prostore uslijed obnove od potresa te uređenje zakupnih odnosa u poslovnim prostorima kojih je vlasništvo stekla Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na način da se omogući zaključivanje ugovora o zakupu s neposrednim posjednikom poslovnog prostora koji u poslovnom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost i koji poslovni prostor koristi na temelju zaključenog ugovora o zakupu s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili pravne osnove koja je otpala.

12. Državni ured za reviziju naložio je uskladiti odluku o zakupu poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima i drugo.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Gradovi su ustrojeni na temelju odredaba 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) i 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). Grad u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima, što obuhvaća uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području te ostale poslove u skladu s posebnim zakonima.

³ https://www.sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2024-09-23/105902/PZ_60.pdf

Poslovi iz područnog (regionalnog) značaja odnose se na obrazovanje, zdravstvo, prostorno i urbanističko planiranje, gospodarski razvoj, promet i prometnu infrastrukturu, održavanje javnih cesta, planiranje i razvoj mreža obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata u vezi s gradnjom i provedbom dokumenata prostornog uređenja za područje županije te ostale poslove u skladu s posebnim zakonima. 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.

Revizijom su obuhvaćeni **podaci Gradova o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima, odnosno zakupnicima poslovnih prostora** na koncu 2023. i 2024. U Prilogu broj 3 ovog Izvješća daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima, odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024., prema podacima Gradova.

Gradovi su na koncu 2023. upravljali i raspolagali sa 7 971⁴ poslovnim prostorom ukupne površine 1 390 938,48 m², a na koncu 2024. upravljali su i raspolagali s 9 228⁵ poslovnih prostora ukupne površine 1 457 761,32 m².

Od ukupno 9 228 poslovnih prostora kojima su Gradovi upravljali i raspolagali na koncu 2024., 6 308 poslovnih prostora je dano u zakup i na korištenje, 1 162 poslovna prostora su izvan uporabe, 651 poslovni prostor koriste Gradovi za svoje potrebe (rad gradske službe, gradskih ureda, stručnih službi, područnih ureda, mjesne samouprave) te 1 107 poslovnih prostora ima ostale statuse u evidencijama Gradova (prostori za koje je u tijeku natječaj, prijedlog za privremeno korištenje, neaktivni prostori, neriješen status prostora ili korisnika, ažuriranje statusa je u tijeku i drugo).

Poslovni prostori dani u zakup ili na korištenje odnose se na poslovne prostore dane u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Gradova i proračunskim korisnicima, poslovne prostore dane u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i slično, poslovne prostore dane u zakup udrugama, poslovne prostore dane u zakup političkim strankama te poslovne prostore dane u zakup drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama). Poslovni prostori izvan uporabe odnose se na poslovne prostore koji nisu dani u zakup te koji su prazni ili neuvjetni za davanje u zakup (zbog stanja uređenosti nisu prikladni za davanje u zakup).

Revizijom je utvrđeno da je većina Gradova na svojim mrežnim stranicama objavila popis praznih poslovnih prostora u posjedu Grada kojih je vlasnik ili predmnijevani vlasnik te poslovnih prostora kojima nije vlasnik, nego obveznik naknade za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a kojima Grad upravlja do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju titulara prava vlasništva. Međutim, pojedini Gradovi nisu na mrežnim stranicama objavljivali podatke o praznim poslovnim prostorima. Tijekom obavljanja revizije Gradovi su dostavili popis praznih poslovnih prostora na koncu 2023. i 2024. Revizijom je utvrđeno da pojedini Gradovi ne ažuriraju popis praznih prostora grada, odnosno podatke o praznim poslovnim prostorima.

⁴ U navedenom broju nisu podaci za Grad Split.

⁵ Podaci za Grad Split su iz 2025.

Nadalje, revizijom je utvrđeno da pojedini Gradovi nisu objavljivali javne natječaje za prodaju praznih poslovnih prostora u vlasništvu grada. Također je utvrđeno da, kako i za druge poslovne prostore, tako i za prazne, Gradovi ne obavljaju analize i sastavljaju zapisnike koji bi mogli poslužiti za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje praznih prostora u zakup ili za donošenje odluke o njihovoj prodaji. Primjerice, analize je li moguća prilagodba praznih poslovnih prostora, je li moguća prilagodba uvjeta zakupa prema novim trendovima (npr. *coworking*⁶ prostori, prostori za inovacije, za poticanje lokalnog poduzetništva, za određene društvene projekte i slično), je li moguća revitalizacija zapuštenih poslovnih prostora ili barem djelomična prilagodba, je li moguća prodaja praznih poslovnih prostora na atraktivnim lokacijama i drugo.

-
13. Državni ured za reviziju preporučio je na mrežnim stranicama Gradova objavljivati te ažurirati podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.
 14. Državni ured za reviziju preporučio je provoditi analize stanja praznih poslovnih prostora u vlasništvu Gradova i sastavljati zapisnike iz kojih je navedeno vidljivo, kako bi se koristili za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje u zakup navedenih poslovnih prostora, njihovu revitalizaciju ili prilagodbu, odnosno donošenje odluke o prodaji, a sve u svrhu njihovog stavljanja u funkciju ostvarivanja prihoda Gradova ili ostvarivanja javnog interesa te smanjenja razdoblja u kojem se prazni poslovni prostori ne koriste.
-

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

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

⁶ Riječ *coworking* upotrebljava se u specijaliziranome značenju posla u kojemu sudjeluje više slobodnih stručnjaka koji se ne bave nužno istom djelatnošću, ali unajmljuju zajednički radni prostor, najčešće ured. (<https://bolje.hr/rijec/coworking-prostor-gt-suradni-prostor/21/>)

Revizijom su obuhvaćeni **podaci Gradova o objavljenim javnim natječajima i zaključenim ugovorima po objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024.**

U skladu s odredbama navedenog Zakona, Gradovi su uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja utvrdili odlukama o zakupu poslovnoga prostora. Odlukama je utvrđeno da se početni iznos zakupnine određuje prema zoni, položaju, površini i namjeni poslovnoga prostora te su utvrđeni kriteriji za određivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i na upravljanju grada. Djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima su npr. ugostiteljstvo, financije, turizam, trgovina, uredska djelatnost, obrazovanje, kultura, osnovni servisi i uslužne djelatnosti, deficitarne djelatnosti, skladišta i proizvodnja, smještaj vozila i drugo.

Uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Gradova utvrđeni su odlukama o zakupu poslovnoga prostora. Tijekom 2023. i 2024. Gradovi su raspisivali javne natječaje za zakup poslovnih prostora te su javni natječaji objavljivani na mrežnim stranicama Gradova, a obavijesti o raspisivanju javnih natječaja objavljujane su u dnevnom tisku. Utvrđeno je što natječaji trebaju sadržavati, primjerice podatke o poslovnim prostorima koji se daju u zakup, rok davanja u zakup, početni iznos mjesečne zakupnine, djelatnosti koje se mogu obavljati, popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, vrijeme kada se može obaviti pregled prostora i drugo.

Objavljeni natječaji su sadržavali podatke navedene u odlukama o zakupu poslovnoga prostora. Također je u objavljenim natječajima u skladu s odredbama odluka o zakupu poslovnoga prostora navedeno koje će se ponude odbiti, na primjer, ponuditelji koji imaju nepodmirene obveze po Gradovima, državnom proračunu i drugo. U objavljenim natječajima navedeno je i da je najpovoljnija ponuda ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu te postupanje u slučaju ako dva ili više natjecatelja za isti prostor ponude isti najviši iznos mjesečne zakupnine.

U Prilogu broj 4 ovog Izvješća daju se podaci o objavljenim javnim natječajima za zakup poslovnoga prostora u 2023. i 2024., po Gradovima (datum objave, broj poslovnih prostora, površina i početna visina mjesečne zakupnine). Također, u Prilogu broj 5 ovog Izvješća daju se podaci o zaključenim ugovorima za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024. (broj i površina poslovnih prostora, ukupno ugovorena mjesečna zakupnina te prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora).

Najviše javnih natječaja za zakup poslovnih prostora je u 2023. i 2024. objavljeno u Gradu Rijeci (476 poslovnih prostora ukupne površine 43 905,50 m²) i Gradu Osijeku (140 poslovnih prostora ukupne površine 8 524,91 m²). Najviše ugovora po objavljenim natječajima za zakup poslovnoga prostora ukupno je u 2023. i 2024. zaključeno u Gradu Rijeci (294 poslovna prostora ukupne površine 27 079,50 m²) i Gradu Osijeku (57 poslovnih prostora ukupne površine 3 119,81 m²). Za značajan broj poslovnih prostora, s obzirom na to da u pojedinim natječajima za zakup nisu pristigle ponude ili su ponuditelji odustali od zaključenja ugovora, tijekom 2023. i 2024. natječaji su objavljivani više puta.

Gradovi su zaključivali ugovore o zakupu poslovnih prostora tijekom 2023. i 2024. sa zakupnicima **putem javnog natječaja, bez provođenja javnog natječaja, sa sadašnjim zakupnicima te izravnim ugovaranjem sa zakupnicima.**

Od ukupno 754 zaključena ugovora o zakupu poslovnih prostora u 2023. zaključeno je 277 ugovora putem javnog natječaja za poslovne prostore ukupne površine 22 606,80 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 197.664,56 eura, bez provođenja javnog natječaja zaključeno je 477 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 50 324,91 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 268.725,31 euro, sa sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora zaključena su 424 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 33 298,38 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 226.340,83 eura, a izravnim ugovaranjem zaključena su 53 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 17 026,53 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 42.384,48 eura.

Od ukupno 761⁷ zaključenog ugovora o zakupu poslovnih prostora u 2024. zaključeno je 268 ugovora putem javnog natječaja za poslovne prostore ukupne površine 21 344,63 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 138.230,62 eura, bez provođenja javnog natječaja zaključena su 493 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 54 708,40 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 419.055,84 eura, sa sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora zaključeno je 387 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 28 584,75 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 373.714,49 eura, a izravnim ugovaranjem zaključeno je 106 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 26 123,65 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 45.341,35 eura.

Najviše ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključio je Grad Rijeka, i to u 2023. ukupno 301 ugovor za poslovne prostore ukupne površine 31 214,34 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 255.281,82 eura te u 2024. ukupno 224 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 19 509,50 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 101.792,87 eura. Nadalje, Grad Zagreb je u 2023. zaključio 93 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 12 078,06 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 53.816,73 eura te je u 2024. zaključio 109 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 16 605,08 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 44.961,76 eura. Također, Grad Dubrovnik je u 2024. zaključio 153 ugovora za poslovne prostore ukupne površine 7 305,12 m² po ukupno ugovorenoj mjesečnoj zakupnini u iznosu od 267.902,94 eura.

Na temelju provedenih javnih natječaja i odabira najpovoljnijih ponuditelja, Gradovi su ugovarali mjesečnu zakupninu prema prihvaćenim najpovoljnijim ponudama, odnosno zaključcima gradonačelnika o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Poslovni prostori su također, putem javnog natječaja, dani udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge te dani u zakup fizičkim i pravnim osobama koje djeluju na području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti.

Poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se iznimno, u skladu s propisima dati u zakup bez provođenja javnog natječaja, odnosno izravnim ugovaranjem. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja iznimno kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

⁷ Za jedan poslovni prostor u društvenom domu Grada Velike Gorice nije navedena površina.

Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac da pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima zaključen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu zaključen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, a jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen zakupniku dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu.

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

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

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

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

Gradovi su uvjete, postupke i kriterije davanja poslovnih prostora u zakup bez provođenja javnih natječaja utvrdili odlukama o zakupu poslovnoga prostora, davanje u zakup gradskih prostora neposrednom pogodbom udrugama, ustanovama i političkim strankama utvrdili su odlukama o davanju u zakup gradskih prostora udrugama i ostalim organizacijama civilnog društva, a davanje u zakup gradskih prostora neposrednom pogodbom fizičkim i neprofitnim pravnim osobama koje djeluju u području kulture utvrdili su odlukama o davanju u zakup gradskih prostora fizičkim i neprofitnim pravnim osobama koje djeluju u području kulture.

Revizijom je utvrđeno da su tijekom 2023. i 2024. pojedini Gradovi zaključivali ugovore o zakupu poslovnih prostora sa sadašnjim zakupnicima prije isteka roka prethodnog ugovora, a pojedine ugovore su zaključivali nakon isteka roka prethodnog ugovora, pri čemu je za neke proteklo više od 200 dana od završetka zakupa do datuma ovjere novog ugovora. Iz navedenog je vidljivo da je dio zakupnika poslovnih prostora nastavio koristiti prostor bez ugovora, što može dovesti do rizika nemogućnosti iseljenja korisnika poslovnih prostora bez valjane pravne osnove, do otežane naplate zakupnine te do materijalne štete za grad.

15. Državni ured za reviziju preporučio je dodjeljivati u zakup poslovne prostore sadašnjim zakupnicima u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prema odredbama članaka 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac zaključuje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor treba sadržavati ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, rok predaje poslovnoga prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos mjesečne zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme zaključenja ugovora.

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

Gradovi su odlukama o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora propisali **sadržaj ugovora o zakupu poslovnog prostora**, a odlukom su, osim odredbi koje ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, propisane i druge odredbe sadržaja ugovora. Zaključeni ugovori potvrđeni su (solemnizirani) po javnom bilježniku.

Ugovori sadrže, primjerice, podatke o ugovornim stranama, poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina, broj katastarske čestice i zemljišnoknjižnog uložka te opis), iznos mjesečne zakupnine, obvezu plaćanja poreza na dodanu vrijednost, rok plaćanja zakupnine, rok na koji se ugovor zaključuje, djelatnost za koju se koristi, obvezu plaćanja drugih troškova u vezi s korištenjem prostora (komunalna naknada, troškovi električne energije, grijanja, vode te drugi trošak koji se odnosi na prostor), obvezu plaćanja naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor (voda, grijanje, struja, čistoća i slično) i drugo. Zaključenim ugovorima određeno je da se iznos uplaćene jamčevine uračunava u zakupninu, a kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine, zakupnik izdaje zakupodavcu bjanko-zadužnicu, koju, uz osobu ovlaštenu za zastupanje zakupnika, potpisuje i osnivač zakupnika kao jamac platac. Nadalje, utvrđene su obveze zakupnika u slučaju ako zakupodavac tijekom trajanja ugovora u cijelosti ili djelomično iskoristi koju od bjanko-zadužnica.

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

Prema odredbama članaka 7., 8., 9. i 10. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom i u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora. Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno navedenim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok. Prema odredbama članaka 20. i 29. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano navedenim Zakonom. Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje, a ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Odlukama o zakupu poslovnih prostora utvrđeno je da se pri primopredaji poslovnoga prostora sastavlja **zapisnik o primopredaji poslovnoga prostora** u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora. Revizijom je utvrđeno da je grad sa zakupnicima poslovnih prostora, pri primopredaji poslovnih prostora (pri zaključivanju ugovora o zakupu te nakon isteka zakupa) sastavljao zapisnike o primopredaji. U zapisnicima pregledanim tijekom obavljanja revizije naveden je, primjerice, poslovni prostor koji je predmet primopredaje, razlog primopredaje, osobe koje su u ime Gradova i zakupnika sudjelovale u primopredaji te je utvrđeno stanje poslovnoga prostora pri primopredaji odnosno stanje brojila električne energije, vode i plina, položaj u zgradi, površina prostora, broj i vrsta prostorija od kojih se poslovni prostor sastoji, djelatnost koja će se u njemu obavljati te se navodi da se prostor predaje u viđenom stanju. Uz zapisnike su priložene fotografije o stanju poslovnih prostora.

Obveze zakupodavca i zakupoprirnca poslovnoga prostora vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Prema odredbama članka 18. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja. Prema odredbama članaka 11. i 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok. Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu. Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka. Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. Prema odredbama članaka 13. i 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja te je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine (navedeni rok je do 31. listopada 2024., odnosno do stupanja na snagu odredbe članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga, bio dva mjeseca). Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti dužan prostor predati u posjed. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Revizijom je utvrđeno da su Gradovi obveze zakupnika u vezi s održavanjem poslovnih prostora utvrdili odlukama o zakupu poslovnih prostora. Prema odlukama, zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu. Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez gradonačelnikova odobrenja, a ni druge radove bez suglasnosti gradskog upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore. Obveze zakupnika u vezi s održavanjem poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, kojima je grad obvezao zakupnike na podmirenje troškova tekućeg održavanja te režijskih troškova. Zakupnik je dužan plaćati komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu (ako je propisana za predmetnu lokaciju), kao i sve ostale troškove za upotrebu predmetnog poslovnog prostora.

Obveze zakupnika vezane za održavanje poslovnih prostora utvrđene su i zaključenim ugovorima o zakupu, prema kojima je zakupnik obvezan za preinake ishoditi dozvolu, suglasnost ili drugi odgovarajući akt. Preinakama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored ili površina poslovnog prostora ili bilo koji temeljni zahtjev za građevinu. Zakupnik je dužan plaćati i druge troškove u vezi s korištenjem poslovnog prostora (komunalnu naknadu, troškove električne energije, grijanja, vode, kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na poslovni prostor).

Također, dužan je plaćati i naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor. Zakupnik je dužan snositi sve troškove zbog oštećenja na zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor kao i na drugoj imovini, nastale u vezi s redovnim obavljanjem djelatnosti, odnosno nastale na bilo koji način, ako ih je on prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom. Poslovni prostori dani u zakup održavani su u skladu s propisima, unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu. Za vrijeme trajanja zakupa popravci poslovnoga prostora koji padaju na teret zakupodavca obavljani su u skladu s propisima, a za preinaku poslovnoga prostora dana je pisana suglasnost grada.

Kod **prodaje poslovnoga prostora putem javnog natječaja** početna cijena poslovnoga prostora utvrđuje se na temelju procijenjene vrijednosti, a također pri prodaji poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima te pri prodaji garaža i garažnih mjesta te pri zamjeni poslovnih prostora potrebno je utvrditi procijenjenu vrijednost poslovnoga prostora. Odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi navedenog Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

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

Zadaće povjerenstva su, između ostalog, i davanje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i za svoje potrebe.

Poslovni prostori mogu se prodavati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Osim Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne), prodaja poslovnih prostora (sadašnjim zakupnicima) propisana je i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Na temelju navedenih zakona, grad je uvjete, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora utvrdio i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prema odredbama članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora koje su bile na snazi do 31. listopada 2024., poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima zaključen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim navedenim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava. Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razzemlju te čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak, odnosno procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora. Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac zaključit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Revizijom je utvrđeno da većina Gradova tijekom 2023. i 2024. nije prodavala poslovne prostore niti ih stjecala na temelju ugovora o darovanju ili po drugim pravnim poslovima.

S obzirom na to da su revizijom obuhvaćeni prihodi Gradova od **prodaje poslovnih prostora**, utvrđeno je da se najvećim dijelom odnose na prihode Grada Rijeke u 2023. u iznosu od 946.304,83 eura (prodaja jedanaest poslovnih prostora) i u 2024. u iznosu od 1.182.701,00 eura (prodaja devet poslovnih prostora), Grada Šibenika u 2023. u iznosu od 940.000,00 eura i u 2024. u iznosu od 940.000,00 eura (prodaja zgrade studentskog doma) te Grada Zagreba u 2024. u iznosu od 414.076,03 eura (prodaja garaža). Poslovni prostori su prodavani na temelju odluka Gradskog vijeća, odnosno javnog natječaja.

Revizijom su obuhvaćeni i rashodi Gradova za **stjecanje poslovnih prostora** te je utvrđeno da se najvećim dijelom u iznosu od 19.375.987,32 eura u 2023. odnose na rashode Grada Zagreba za otplatu glavnice primljenih kredita i kamate za primljene kredite za nabavu poslovnih prostora, i to za poslovni prostor Gredelj (lokacija Trnjanska cesta 1) u iznosu od 11.237.025,36 eura, poslovni prostor Zagrepčanka (lokacija Heinzelova 64 – 68) u iznosu od 5.989.620,60 eura te otplatu kupoprodajne cijene za Dom za starije i nemoćne osobe Laščina u iznosu od 2.149.341,36 eura. Robni krediti za poslovni prostor Gredelj i Zagrepčanka u cijelosti su otplaćeni u prosincu 2023. Rashodi za stjecanje poslovnoga prostora u 2024. ostvareni su u iznosu od 2.149.641,36 eura za otplatu kupoprodajne cijene za Dom za starije i nemoćne osobe Laščina.

Također, odnose se na rashode Grada Rijeke u 2023. po osnovi razvrstavanja suvlasničke zajednice Grada Rijeke i komunalnog društva za vodoopskrbu i odvodnju u suvlasništvu Grada te komunalnog društva za održavanje čistoće i gospodarenje otpadom u suvlasništvu Grada na temelju koje je Grad Rijeka stekao poslovne prostore u ukupnom iznosu od 3.989.981,52 eura.

Revizijom je utvrđeno da većina Gradova nije uspostavila **sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima**. Pojedini nadležni upravni odjeli tijekom 2023. i 2024. nisu dostavljali pisana izvješća gradonačelniku o obavljenim poslovima i aktivnostima u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima te gradonačelnik o navedenim poslovima i aktivnostima nije izvještavao Gradsko vijeće.

Također, u pojedinim slučajevima je gradonačelnik izvještavao Gradsko vijeće o provedbi programa održavanja poslovnih zgrada u okviru polugodišnjih i godišnjih izvješća o radu, međutim, navedena izvješća ne sadrže podatke o obavljenim poslovima gospodarenja poslovnim prostorima, odnosno provedenim natjecajima za davanje u zakup, zaključivanju ugovora o zakupu, održavanju poslovnih prostora, poduzetim mjerama za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora i drugo (adrese poslovnih prostora, zakupnici, djelatnosti koje se obavljaju, datum zaključenja ugovora, ugovorena zakupnina, rok na koji su ugovori zaključeni i drugo).

-
16. Državni ured za reviziju preporučio je uspostaviti sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima koji će osigurati redovito informiranje gradonačelnika i Gradskog vijeća o održavanju poslovnih prostora, provedbi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju, obnovi ugovora o zakupu ili korištenju sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima, aktivnostima na upisu vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu i drugim podacima potrebnim za donošenje informiranih odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.
-

NAPLATA PRIHODA OD UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

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

Prihodi od zakupa i korištenja poslovnoga prostora ostvareni su u 2023. u ukupnom iznosu od 27.817.725,46 eura (bez PDV-a), a u 2024. ostvareni su u iznosu od 29.624.422,54 eura (bez PDV-a). Tijekom 2023. od ukupno ispostavljenih računa za naplatu zakupnina za korištenje poslovnih prostora naplaćeno je 94,7 %, dok je tijekom 2024. od ukupno ispostavljenih računa naplaćeno 97,4 %.

S obzirom na to da su Gradovi značajan broj poslovnih prostora dali u zakup pravnim i fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti, od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvaruju se i neizravni prihodi u proračun Gradova (od poreza na dohodak zaposlenika koji rade u poslovnim prostorima danim u zakup i drugo) te se davanjem poslovnih prostora u zakup potiče razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Gradova.

Potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima koncem 2024. iskazana su u iznosu od 44.594.316,82 eura (s PDV-om), a najvećim dijelom se odnose na sumnjiva i sporna potraživanja za zakupnine za razdoblje od 1991. do 2024. Najvećim dijelom se odnose na neaktivne obveznike zakupa poslovnih prostora koji više nisu u zakupu, ali su ostali dužni za zakupninu (ne koriste prostore, nemaju zaključene ugovore, preminuli su, potraživanja su prijavljena u stečajnu masu i drugi slučajevi). Postupci naplate potraživanja provode se od dužnika nad kojima je pokrenut stečajni postupak.

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

Gradovi su obavljali poslove ispostavljanja računa za zakup poslovnih prostora, evidentiranja prihoda i potraživanja te naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u okviru svojih upravnih odjela. Za potraživanja od prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ustrojene su propisane analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja.

U okviru analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za zakup poslovnih prostora, evidentirana su potraživanja za zakupnine s obračunanim PDV-om te potraživanja za obračunate kamate i troškove prisilne naplate. Potraživanja za zakupnine evidentirana su na temelju računa za zakup poslovnih prostora koji su ispostavljeni u visini utvrđenoj zaključenim ugovorima o zakupu. Gradovi su pri zaključivanju ugovora o zakupu poslovnih prostora ugovarali propisane novčane depozite i instrumente osiguranja plaćanja.

Tijekom 2023. i 2024. poduzimane su mjere za naplatu dospjelih potraživanja putem slanja opomena i druge mjere naplate, dok pojedini Gradovi nisu poduzimali navedene mjere ili nisu poduzimali sve raspoložive mjere za naplatu dospjelih potraživanja u dovoljnoj mjeri. Dužnicima nisu kontinuirano upućivane opomene i poduzimane aktivnosti za naplatu potraživanja instrumentima osiguranja plaćanja (zadužnica). Također, nisu poduzimane aktivnosti za raskid ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine te nisu obračunavane zatezne kamate za zakašnjenje plaćanja. Pravodobnim i kontinuiranim poduzimanjem raspoloživih mjera naplate prihoda od zakupnina, Gradovi su trebali utjecati na učinkovitiju naplatu prihoda od zakupnina, čime bi se izbjegla njihova zastara i povećali prihodi grada. Odredbom članka 51., stavka 1. Zakona o proračunu, propisano je, između ostalog, da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odgovorne za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda i primitaka iz svoje nadležnosti.

Gradovi su donosili odluke o otpisu potraživanja, kojima su, između ostalog, otpisana i potraživanja za zakup poslovnih prostora. Otpisom se iz evidencije Gradova brišu potraživanja za koja je utvrđeno da više ne postoji mogućnost naplate niti postoji pravna osnova za njihovo daljnje zadržavanje u poslovnim knjigama. Potraživanja se otpisuju nakon provedenih mjera naplate, po vrstama prihoda i po pojedinim dužnicima zbog brisanja poslovnih subjekata bez pravnih sljednika iz registra na temelju pravomoćnih rješenja nadležnih upravnih tijela i nastupanja apsolutne zastare za naplatu.

-
17. Državni ured za reviziju naložio je poduzimati mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Zakona o proračunu i procedurama grada.
 18. Državni ured za reviziju preporučio je kontinuirano provoditi mjere za naplatu dospjelih potraživanja od zakupa poslovnih prostora kako bi se izbjegla njihova zastara.
-

ORGANIZACIJA I KONTROLA POSLOVA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima Gradova obavlja se u okviru gradskih upravnih tijela, ovisno o djelokrugu rada. Najveći dio poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u Gradovima obavlja se unutar upravnih odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo u dijelu koji se odnosi na upis vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje, održavanje poslovnih prostora (koji se daju u zakup), vođenje evidencija o poslovnim prostorima i zaključenim ugovorima o zakupu ili korištenju te nadzor nad korištenjem poslovnih prostora. Unutar upravnih odjela za financije, proračun i javnu nabavu navedeni poslovi obavljani su u dijelu koji se odnosi na obračun i naplatu prihoda na temelju zaključenih ugovora o zakupu i korištenju poslovnih prostora. Pravilnicima o unutarnjem redu 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.

Revizijom je utvrđeno da je, prema donesenim unutarnjim aktima Gradova vezanim za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, gradonačelnik donosio zaključke o raspisivanju javnih natječaja za zakup poslovnih prostora, izboru najpovoljnijeg ponuditelja za pojedini poslovni prostor po raspisanim javnim natječajima (na prijedlog povjerenstva za davanje u zakup) te su zaključeni ugovori. Gradonačelnik je donosio zaključke kojima je dosadašnjim zakupnicima ponuđeno zaključivanje novog ugovora o zakupu nakon zamolbe za produljenje ugovora te su zaključeni ugovori. Također, gradonačelnik je donosio konačne liste prvenstva za davanje u zakup pojedinog gradskog prostora udrugama i ostalim organizacijama civilnog društva te su zaključeni ugovori sa zakupnicima koji se u skladu s propisima i unutarnjim aktima zaključuju bez provođenja javnih natječaja.

Gradovi imaju ustrojenu unutarnju reviziju, međutim, prema godišnjim planovima unutarnje revizije u 2023. i 2024. nije bilo planiranih i obavljenih revizija koje se odnose na upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u gradu.

Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom koji je bio na snazi do 1. listopada 2025. 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.

Gradovi su tijekom 2023. i 2024. pri upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima primjenjivali načela propisana za raspolaganje državnom imovinom, osim u dijelu koji se odnosi na određivanje ciljeva upravljanja poslovnim prostorima koji se utvrđuju donošenjem strategije ili drugih akata strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te donošenjem godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i izvješćivanjem o postignutim ciljevima upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Načelo odgovornosti primjenjivano je na način da su unutarnjim aktima i statutima Gradova propisane ovlasti gradonačelnika i gradskih vijeća, odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba te upravnih odjela i zaposlenika u upravnim odjelima koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nadzor nad upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, a o upravljanju poslovnim prostorima gradonačelnik je izvještavao Gradsko vijeće, odnosno Gradsku skupštinu Grada Zagreba.

Načelo odgovornosti primjenjivano je na način da su unutarnjim aktima i statutima Gradova propisane ovlasti gradonačelnika i gradskih vijeća, odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba te gradskih upravnih tijela i zaposlenika koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nadzor nad upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima, a o upravljanju poslovnim prostorima gradonačelnik je izvještavao Gradsko vijeće, odnosno Gradsku skupštinu Grada Zagreba.

Načelo javnosti primjenjivano je na način da su unutarnjim aktima Gradova jasno propisana pravila i kriteriji upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pristup unutarnjim aktima omogućen je na mrežnim stranicama Gradova i objavljeni su u službenim glasnicima Gradova u kojima su objavljivani i zaključci gradonačelnika vezano za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima. Također, javni natječaji za zakup poslovnog prostora javno su objavljivani na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Gradova, a obavijesti o raspisivanju natječaja objavljujivane su i u dnevnom tisku.

Načelo ekonomičnosti primjenjivano je na način da su Gradovi naplatom prihoda od zakupa i prodaje poslovnih prostora ostvarili gospodarske koristi, a davanjem poslovnih prostora u zakup fizičkim i pravnim osobama za obavljanje gospodarskih djelatnosti poticali su razvoj gospodarstva i zaposlenosti na području Gradova te s obzirom na to da su poslovni prostori davani u zakup i različitim udrugama koje su sudjelovale na javnim natječajima te osobama koje djeluju na području kulture, ostvareni su i drugi javni ciljevi iz samoupravnog djelokruga Gradova.

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

Ocjena učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

Državni ured za reviziju obavio je revizije učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u 23 grada, i to: Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Kaštela, Koprivnica, Krapina, Osijek, Pazin, Požega, Pula, Rijeka, Samobor, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Varaždin, Velika Gorica, Virovitica, Vukovar, Zadar i Zagreb. Ciljevi revizija bili su: ocijeniti cjelovitost evidencija o poslovnim prostorima, ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, ocijeniti učinkovitost upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, ocijeniti efikasnost naplate prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te ocijeniti učinkovitost organizacije i kontrole obavljanja poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

Revizijom je utvrđeno da su ustrojene analitičke knjigovodstvene evidencije u kojima su evidentirani poslovni prostori, godišnjim popisom imovine i obveza popisani su poslovni prostori i upisani u registar nekretnina grada, doneseni su unutarnji akti o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima te je o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima izvještavano Gradsko vijeće, ustrojena je evidencija zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, davanje poslovnih prostora u zakup, na korištenje i uporabu te prodaja i stjecanje poslovnih prostora obavljeno je u skladu s propisima i unutarnjim aktima, ugovori o zakupu zaključeni su u skladu s propisima i unutarnjim aktima, sastavljen je zapisnik o primopredaji poslovnih prostora, poslovni prostori održavani su u skladu s propisima, unutarnjim aktima i zaključenim ugovorima o zakupu, ustrojene su analitičke knjigovodstvene evidencije potraživanja za prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, poduzimane su raspoložive mjere za naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i prihodi su naplaćivani efikasno, poslovi i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima obavljani su u skladu s donesenim unutarnjim aktima, uspostavljena je suradnja između upravnih odjela koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, uspostavljen je sustav kontrole pri donošenju odluka o raspolaganju poslovnim prostorima te su pri upravljanju poslovnim prostorima primjenjivana načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Međutim, utvrđeno je i da analitička knjigovodstvena evidencija poslovnih prostora pojedinih Gradova koja bi trebala osigurati podatke o njihovoj pojedinačnoj vrijednosti (nabavna vrijednost i ispravak vrijednosti) nije ustrojena, nije obavljena procjena vrijednosti poslovnih prostora evidentiranih u poslovnim knjigama te nije imenovano povjerenstvo za procjenu vrijednosti poslovnih prostora, stvarno stanje poslovnih prostora nije utvrđeno, odnosno obavljenim popisom imovine i obveza nije obavljena analiza točnosti iskazanih podataka u analitičkim evidencijama o broju poslovnih prostora, u baze podataka ne unose se kontinuirano podaci o nekretninama te ne sadrže sve poslovne prostore i pripadajuće podatke, nije imenovana odgovorna osoba za elektronički unos i ažuriranje podataka u Središnji registar državne imovine te podaci o poslovnim prostorima nisu dostavljeni u navedeni Registar, nije donesen akt (plan) strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, pojedini unutarnji akti kojima se uređuje zakup poslovnih prostora nisu doneseni ili nisu usklađeni s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora iz listopada 2024.

Nadalje, pojedini Gradovi na svojim mrežnim stranicama nisu objavljivali podatke o praznim poslovnim prostorima te ne ažuriraju popis praznih prostora, odnosno podatke o praznim poslovnim prostorima, javni natječaji za prodaju praznih poslovnih prostora u vlasništvu pojedinih Gradova nisu objavljivani te se ne obavljaju analize koje bi mogle poslužiti za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje praznih prostora u zakup ili za donošenje odluke o njihovoj prodaji, aktivnosti zaključivanja ugovora o zakupu, odnosno produljivanja ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnicima koji udovoljavaju propisanim uvjetima nisu poduzimane pravodobno, nisu uspostavljeni sustavi izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima, pojedini Gradovi nisu u dovoljnoj mjeri poduzimali sve raspoložive mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te nisu kontinuirano poduzimali sve raspoložive mjere za naplatu dospjelih potraživanja od zakupa poslovnih prostora kako bi se izbjegla njihova zastara.

Slijedom navedenog, na temelju revizijom utvrđenih činjenica, primjenjujući utvrđene kriterije, Državni ured za reviziju je ocijenio da je upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u 19 gradova **učinkovito, pri čemu su potrebna određena poboljšanja** (Bjelovar, Čakovec, Dubrovnik, Gospić, Karlovac, Kaštela, Krapina, Osijek, Pazin, Požega, Pula, Rijeka, Samobor, Slavonski Brod, Split, Šibenik, Virovitica, Vukovar, Zadar), a u četiri grada **djelomično učinkovito** (Koprivnica, Varaždin, Velika Gorica, Zagreb).

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

Evidencije o poslovnim prostorima

1. 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.

2. Za poslovne prostore čija je nabavna vrijednost iskazana u poslovnim knjigama u visini izvršenih ulaganja ili utvrđena u visini od 0,13 eura, obaviti procjenu vrijednosti te procijenjenu vrijednost evidentirati u poslovnim knjigama, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.
3. S obzirom na to da troškovi ovlaštenih vanjskih procjenitelja mogu biti značajni, radi ekonomičnosti postupka procjene vrijednosti poslovnih prostora odnosno uštede proračunskih sredstava, imenovati radno povjerenstvo Gradova za procjenu vrijednosti poslovnih prostora, koje će obaviti procjenu i utvrditi procijenjenu vrijednost.
4. Popisom imovine i obveza utvrditi stvarno stanje poslovnih prostora te u poslovnim knjigama evidentirati utvrđeno stvarno stanje, u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.
5. Podatke o poslovnim prostorima redovito ažurirati u registru imovine.
6. Dostavljati podatke o poslovnim prostorima u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine.
7. Imenovati odgovornu osobu za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostaviti podatke o tome u Središnji registar državne imovine, u skladu s odredbama Uredbe o Središnjem registru državne imovine.

Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

8. Donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama (u koje se ubrajaju i poslovni prostori) u vlasništvu grada.
9. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima kojim je potrebno utvrditi planirane ciljeve upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima te provedbene aktivnosti i mjere za ostvarenje ciljeva.
10. Općim aktom urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u skladu s odredbama o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024.
11. Donijeti opći akt o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama koje provode programe i projekte od interesa za grad, odnosno kojim će biti utvrđeni uvjeti, kriteriji, mjerila i postupci za dodjelu gradskih prostora na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za grad, u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

12. Uskladiti odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, koje su stupile na snagu 31. listopada 2024., u dijelu koji se odnosi na zaključivanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, prodaju poslovnoga prostora sadašnjim zakupnicima i drugo.

Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

13. Na mrežnim stranicama Gradova objavljivati te ažurirati podatke o praznim poslovnim prostorima u cilju informiranja zainteresiranih fizičkih i pravnih osoba za uzimanje poslovnih prostora u zakup.
14. Provoditi analize stanja praznih poslovnih prostora u vlasništvu Gradova i sastavljati zapisnike iz kojih je navedeno vidljivo, kako bi se koristili za osmišljavanje strategije i aktivnosti potrebnih za davanje u zakup navedenih poslovnih prostora, njihovu revitalizaciju ili prilagodbu, odnosno donošenje odluke o prodaji, a sve u svrhu njihovog stavljanja u funkciju ostvarivanja prihoda Gradova ili ostvarivanja javnog interesa te smanjenja razdoblja u kojem se prazni poslovni prostori ne koriste.
15. Dodjeljivati u zakup poslovne prostore sadašnjim zakupnicima bez provođenja javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.
16. Uspostaviti sustav izvještavanja o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima koji će osigurati redovito informiranje gradonačelnika i Gradskog vijeća podacima o održavanju poslovnih prostora, provedbi javnih natječaja za davanje poslovnih prostora na korištenje i zaključivanju ugovora o korištenju, obnovi ugovora o zakupu ili korištenju sa sadašnjim zakupnicima i korisnicima, aktivnostima na upisu vlasništva nad poslovnim prostorima u zemljišnu knjigu i drugim podacima potrebnim za donošenje informiranih odluka u vezi s upravljanjem i raspolaganjem poslovnim prostorima.

Naplata prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima

17. Poduzimati mjere za potpunu i pravodobnu naplatu prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u skladu s odredbama Zakona o proračunu i procedurama grada.
18. Kontinuirano provoditi mjere za naplatu dospjelih potraživanja od zakupa poslovnih prostora kako bi se izbjegla njihova zastara.

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

Prilog broj 1

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

Redni broj	Grad	2023.		2024.		Indeks 6 (4/2*100)
		Vrijednost nefinancijske imovine	Udjel (u %)	Vrijednost nefinancijske imovine	Udjel (u %)	
	1	2	3	4	5	
1.	Bjelovar	119.938.423,58	1,4	127.292.535,23	1,5	106,1
2.	Čakovec	140.467.140,16	1,7	142.164.776,64	1,6	101,2
3.	Dubrovnik	762.276.876,19	9,2	769.409.189,91	8,9	100,9
4.	Gospić	106.997.240,33	1,3	98.362.230,82	1,1	91,9
5.	Karlovac	167.726.248,26	2,0	190.246.645,69	2,2	113,4
6.	Kaštela	80.108.911,46	1,0	91.611.586,54	1,0	114,4
7.	Koprivnica	98.060.375,98	1,2	108.012.153,00	1,2	110,1
8.	Krapina	32.752.409,80	0,4	33.734.623,79	0,4	103,0
9.	Osijek	353.589.843,19	4,3	353.469.083,83	4,1	100,0
10.	Pazin	111.723.458,50	1,3	110.008.356,69	1,3	98,5
11.	Požega	95.457.363,75	1,1	97.854.690,31	1,1	102,5
12.	Pula	849.694.194,05	10,2	846.348.811,95	9,7	99,6
13.	Rijeka	983.959.914,79	11,8	998.917.772,26	11,5	101,5
14.	Samobor	138.557.286,74	1,7	144.481.515,44	1,7	104,3
15.	Slavonski Brod	250.117.992,44	3,0	268.419.651,04	3,1	107,3
16.	Split	831.484.346,89	10,0	846.512.078,98	9,7	101,8
17.	Šibenik	175.413.011,20	2,1	169.649.602,65	2,0	96,7
18.	Varaždin	123.705.791,28	1,5	133.747.068,18	1,5	108,1
19.	Velika Gorica	193.478.551,93	2,3	195.240.646,68	2,2	100,9
20.	Virovitica	85.112.350,05	1,0	83.384.818,42	1,0	98,0
21.	Vukovar	101.187.645,75	1,2	103.347.462,26	1,2	102,1
22.	Zadar	254.176.969,37	3,1	256.526.489,24	3,0	100,9
23.	Zagreb	2.257.324.742,72	27,2	2.524.779.443,07	29,0	111,8
Ukupno		8.313.311.088,41	100,0	8.693.521.232,62	100,0	104,6

Prilog broj 2

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

Redni broj	Grad	2023.		2024.	
		Broj poslovnih prostora	Vrijednost poslovnih prostora	Broj poslovnih prostora	Vrijednost poslovnih prostora
	1	2	3	4	5
1.	Bjelovar	107	19.937.031,32	107	24.496.818,29
2.	Čakovec	58	8.299.716,21	58	8.143.426,78
3.	Dubrovnik	226	90.646.546,72	236	89.627.565,00
4.	Gospić	24	343.377,67	24	343.377,67
5.	Karlovac	141	6.883.012,59	139	7.692.648,91
6.	Kaštela	45	11.128.211,06	71	17.041.125,00
7.	Koprivnica	104	25.463.736,99	105	26.729.486,80
8.	Krapina	16	4.539.543,20	16	4.652.603,42
9.	Osijek	354	27.349.647,28	356	38.374.989,26
10.	Pazin	101	6.566.120,46	101	6.456.683,26
11.	Požega	81	11.356.837,35	81	11.197.890,64
12.	Pula	909	26.484.541,33	911	26.514.883,00
13.	Rijeka	1 588	72.756.908,75	1 586	76.471.984,35
14.	Samobor	101	24.982.922,68	107	33.667.836,95
15.	Slavonski Brod	177	19.890.578,71	177	19.316.552,39
16.	Split	608	21.282.775,96	608	20.895.964,31
17.	Šibenik	255	29.039.557,54	254	27.283.602,24
18.	Varaždin*	-	-	-	-
19.	Velika Gorica*	-	-	-	-
20.	Virovitica	47	17.025.807,22	47	16.882.273,69
21.	Vukovar	55	30.239.142,52	55	29.325.918,47
22.	Zadar	437	1.749.544,03	435	1.320.178,65
23.	Zagreb	1 192	322.350.275,86	2 595	398.484.169,20
Ukupno		6 626	778.315.835,45	8 069	884.919.978,28

* Gradovi Varaždin i Velika Gorica u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama nemaju podatke jer su poslovni objekti, u kojima se nalaze poslovni prostori, iskazani kao vrijednosti poslovnog objekta, a ne pojedinačno po poslovnom prostoru, dok dio poslovnih prostora u vlasništvu nije iskazan u knjigovodstvenim evidencijama.

Prilog broj 3

Podaci o broju i površini poslovnih prostora po korisnicima, odnosno zakupnicima poslovnih prostora na koncu 2024.,
prema podacima Gradova

Redni broj	Grad	Ukupan broj poslovnih prostora	Ukupna površina poslovnih prostora	Poslovni prostore koje grad koristi za svoje potrebe		Poslovni prostori dani u zakup/na korištenje/na uporabu		Poslovni prostori izvan upotrebe		Ostali statusi	
				Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m ²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m ²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m ²	Broj poslovnih prostora	Površina poslovnih prostora u m ²
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Bjelovar	104	11 968,80	5	2 434,91	86	3 362,12	13	6 171,77	-	-
2.	Čakovec	63	5 161,69	15	1 994,00	45	3 072,70	3	94,99	-	-
3.	Dubrovnik	298	117 831,40	25	3 528,69	257	113 935,04	16	367,67	-	-
4.	Gospić	24	2 352,00	2	983,70	19	1 196,24	3	172,06	-	-
5.	Karlovac	196	22 348,37	50	7 965,09	126	12 719,94	20	1 663,34	-	-
6.	Kaštela	71	7 728,95	15	891,37	55	6 755,58	1	82,00	-	-
7.	Koprivnica	46	9 529,89	5	1 029,88	38	5 429,01	3	3 071,00	-	-
8.	Krapina	25	3 615,48	4	936,00	17	2 134,36	4	545,12	-	-
9.	Osijek	381	63 279,27	46	13 911,08	295	45 564,11	40	3 804,08	-	-
10.	Pazin	101	8 941,03	3	1 883,77	89	6 281,08	9	776,18	-	-
11.	Požega	122	39 075,06	1	985,16	103	37 212,95	18	876,95	-	-
12.	Pula	690	72 310,81	30	9 123,42	625	61 116,93	35	2 070,46	-	-
13.	Rijeka	1 585	203 615,39	1	2 719,21	1 333	160 445,61	251	40 450,57	-	-
14.	Samobor	132	33 690,58	-	-	126	32 585,77	6	1 104,81	-	-
15.	Slavonski Brod	200	17 497,52	1	58,59	111	14 978,67	88	2 460,26	-	-
16.	Split*	622	55 503,18	30	2 800,37	491	44 801,19	101	7 901,62	-	-
17.	Šibenik	192	31 978,86	67	23 383,37	118	8 391,11	7	204,38	-	-
18.	Varaždin	155	24 377,33	19	6 822,29	126	16 872,32	10	682,72	-	-
19.	Velika Gorica	108	3 101,03	3	28,35	99	2 840,78	6	231,90	-	-
20.	Virovitica	81	18 149,40	5	3 410,77	62	12 970,27	14	1 768,36	-	-
21.	Vukovar	62	8 260,11	3	3 339,23	53	4 519,83	6	401,05	-	-
22.	Zadar	435	31 520,23	14	1 316,84	377	26 114,39	44	4 089,00	-	-
23.	Zagreb	3 535	665 924,94	307	122 175,23	1 657	430 578,43	464	38 965,63	1 107	74 205,65
Ukupno		9 228	1 457 761,32	651	211 721,32	6 308	1 053 878,43	1 162	117 955,92	1107	74 205,65

* Podaci Grada Splita odnose se na podatke za 2025.

Prilog broj 4

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., po Gradovima

Redni broj	Grad	Broj poslovnih prostora u objavljenim natječajima	Površina poslovnih prostora u m ²	Ukupna početna visina mjesečne zakupnine u eurima	Broj poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori	Površina poslovnih prostora za koje su zaključeni ugovori u m ²	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 m ² poslovnoga prostora	Indeks
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (8/6)	10 (8/7*100)
1.	Bjelovar	3	194,09	318,00	3	194,09	318,00	318,00	1,64	100,0
2.	Čakovec	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	-
3.	Dubrovnik	53	755,09	9.382,35	9	160,18	1.718,75	1.781,25	11,12	103,6
4.	Gospić	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	-
5.	Karlovac	61	4 439,90	17.415,66	26	2 166,18	8.458,30	9.416,68	4,35	111,3
6.	Kaštela	1	43,77	174,25	1	43,77	174,25	197,4	4,51	113,3
7.	Koprivnica	2	46,59	251,88	2	60,09	251,88	263,88	4,39	104,8
8.	Krapina	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	-
9.	Osijek	140	8 524,91	35.245,84	57	3 119,81	11.596,29	14.821,46	4,75	127,8
10.	Pazin	22	645,20	6.213,25	8	249,73	1.410,62	1.542,65	6,18	109,4
11.	Požega	25	317,00	484,59	12	168,00	249,57	286,09	1,70	114,6
12.	Pula	63	4 638,48	35.638,70	30	2 224,10	14.792,92	15.694,83	7,06	106,1
13.	Rijeka	476	43 905,50	473.335,90	294	27 079,50	173.905,52	218.869,78	8,08	125,9
14.	Samobor	4	139,34	56,01	3	105,44	55,88	60,00	0,57	107,4
15.	Slavonski Brod	9	810,78	2.708,27	9	810,78	2.708,27	2.799,00	3,45	103,4
16.	Split	25	2 150,02	33.725,46	8	1 314,04	22.562,15	24.168,15	18,39	107,1
17.	Šibenik	8	307,26	4.267,29	6	293,50	3.627,29	4.787,80	16,31	132,0
18.	Varaždin	2	90,35	442,20	1	27,75	176,78	176,78	6,37	100,0
19.	Velika Gorica	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	-
20.	Virovitica	4	141,72	1.070,52	2	66,12	363,66	375,76	5,68	103,3
21.	Vukovar	20	1 021,90	5.421,09	13	870,45	3.603,83	3.626,63	4,17	100,6
22.	Zadar	40	2 969,01	24.927,69	22	2 018,87	14.882,47	18.129,34	8,98	121,8
23.	Zagreb	67	4 477,44	27.481,25	30	2 776,55	12.513,43	18.144,80	6,54	145,0
	Ukupno	1 025	75 618,35	678.560,20	536	43 748,95	273.369,86	335.460,28	7,67	122,7

Prilog broj 5

Ukupan broj zaključenih ugovora za zakup poslovnih prostora u 2023. i 2024.

Redni broj	Grad	Ukupan broj ugovora	Ugovori zaključeni putem javnog natječaja	Ugovori zaključeni bez provođenja javnog natječaja (sa sadašnjim zakupnicima i izravnim ugovaranjem)	Ukupna površina poslovnih prostora u m ²	Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina u eurima	Prosječna visina ugovorene mjesečne zakupnine u eurima po m ² poslovnog prostora
	1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Bjelovar	5	3	2	398,39	555,22	1,39
2.	Čakovec	9	0	9	393,84	3.337,45	8,47
3.	Dubrovnik	159	9	150	7 726,90	270.235,85	34,97
4.	Gospić	1	0	1	17,00	90,25	5,31
5.	Karlovac	27	25 ⁸	2	2 470,18	10.599,82	4,29
6.	Kaštela	3	1	2	176,57	213,59	1,21
7.	Koprivnica	14	12 ⁹	2	324,59	693,11	2,14
8.	Krapina	3	0	3	355,75	385,52	1,08
9.	Osijek	126	57	69	14 270,55	33.808,69	2,37
10.	Pazin	36	8	28	2 484,94	13.655,54	5,50
11.	Požega	14	12	2	200,00	579,22	2,90
12.	Pula	77	30	47	7 744,74	53.571,81	6,92
13.	Rijeka	525	294	231	50 723,84	357.074,69	7,04
14.	Samobor	9	3	6	6 924,76	936,62	0,14
15.	Slavonski Brod	18	9	9	1 653,53	5.329,24	3,22
16.	Split	100	8	92	10 679,03	58.676,83	5,49
17.	Šibenik	33	6	27	1 625,00	23.116,75	14,23
18.	Varaždin	20	1	19	1 379,01	6.952,39	5,04
19.	Velika Gorica	8	0	8	399,72	1.011,08	2,53
20.	Virovitica	31	2	29	2 585,07	4.099,76	1,59
21.	Vukovar	15	13	2	1 342,29	5.842,91	4,35
22.	Zadar	80	22	58	6 425,90	74.131,50	11,54
23.	Zagreb	202	30	172	28 683,14	98.778,49	3,44
Ukupno		1 515	545	970	148 984,74	1.023.676,33	6,87

⁸ Jednim ugovorom je ugovorena zakupnina za dva poslovna prostora.

⁹ Deset ugovora zaključeno prema javnim natječajima iz prijašnjih godina.