



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
GRADA ZAGREBA

Zagreb, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

| | |
|--|-----|
| PREDMET I CILJEVI REVIZIJE | 2 |
| METODE REVIZIJE | 2 |
| KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI | 3 |
| UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA | 3 |
| OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA | 36 |
| OČITOVANJE GRADA ZAGREBA | 399 |



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/15-10/26

URBROJ: 613-03-16-8

Zagreb, 22. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA
I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA GRADA ZAGREBA

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Zagreba.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije su provedeni od 23. veljače 2015. do 22. siječnja 2016.

Prema odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13) i Zakona o Gradu Zagrebu (Narodne novine 62/01, 125/08, 36/09 i 119/14), Grad Zagreb je, kao glavni grad Republike Hrvatske, jedinica lokalne samouprave koja ujedno ima i položaj jedinice područne (regionalne) samouprave. Površina Grada Zagreba je 641,32 km², a obuhvaća 70 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Grad Zagreb ima 790 017 stanovnika.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama Grada Zagreba od 2012. do 2014.

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine podrazumijevaju se građevinsko zemljište i građevinski objekti (poslovni prostori i stanovi). Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu Grada Zagreba ili kojima Grad Zagreb upravlja. Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

U svrhu ocjene učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Zagreba, utvrđeni su sljedeći ciljevi:

- ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama
- ocijeniti upravlja li se i raspolaže nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) u skladu sa zakonima i drugim propisima
- ocijeniti djelotvornost raspolaganja i upravljanja nekretninama
- ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Djelotvornost upravljanja nekretninama podrazumijeva poduzete aktivnosti za ostvarivanje prihoda od nekretnina (zakup, najam, koncesija, prodaja) te racionalno i odgovorno raspolaganje nekretninama.

METODE REVIZIJE

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

U fazi planiranja i obavljanja pripremnih radnji za obavljanje revizije učinkovitosti su proučeni i analizirani zakoni i drugi propisi kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama i financijska izvješća Grada Zagreba. Osim toga, korišteni su i podaci iz izvješća o ranije obavljenim financijskim revizijama Grada Zagreba.

U postupku revizije korištene su sljedeće metode prikupljanja i analize dokaza:

- ispitana je dosljednost primjene zakona i drugih propisa te internih akata
- provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima i analizirani su podaci prikupljeni putem upitnika
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama te pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa te poduzetnih aktivnosti Grada Zagreba vezanih uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. Revizijom su prikupljeni dokazi kako bi se odgovorilo na sljedeća pitanja:

- Ima li Grad Zagreb cjelovite podatke o nekretninama?
- Je li Grad Zagreb normativno uredio upravljanje i raspolaganje nekretninama?
- Upravlja li i raspolaže Grad Zagreb nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) pažnjom dobrog gospodara?
- Je li uspostavljen efikasan sustav unutarnjih kontrola u svrhu praćenja upravljanja i raspolaganja nekretninama?

Upravljanje i raspolaganje nekretninama ocjenjuje se kao **učinkovito**, ako se nekretninama upravlja i raspolaže pažnjom dobrog gospodara, ima cjelovite podatke odnosno poduzete su sve aktivnosti u cilju utvrđivanja cjelovitih podataka o nekretninama, upravljanje i raspolaganje je normativno uređeno, te je uspostavljen efikasan sustav unutarnjih kontrola.

Kao **djelomično učinkovito**, ocjenjuje se ako su potrebna određena poboljšanja u upravljanju i raspolaganju nekretninama, ako poduzete aktivnosti za utvrđivanje cjelovitih podataka o nekretninama nisu dostane te je upravljanje i raspolaganje nekretninama djelomično normativno uređeno.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama **nije učinkovito**, ako su za to potrebna znatna poboljšanja, nisu poduzete aktivnosti za utvrđivanje cjelovitih podataka o nekretninama te upravljanje i raspolaganje nije normativno uređeno.

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Za obavljanje poslova i djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 125/09, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 19/13-pročišćeni tekst) i Zakona o Gradu Zagrebu, Grad Zagreb, osim financijskim sredstvima (prihodi koji Gradu Zagrebu pripadaju i koje ostvaruje u skladu s propisima) upravlja i raspolaže pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

Prema odredbama spomenutih Zakona, Grad Zagreb je dužan pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti i raspolagati pažnjom dobrog gospodara. Pojmovi upravljanja i raspolaganja nekretninama definirani su Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 94/13) i Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017. (Narodne novine 76/13). Prema spomenutoj Strategiji, za upravljanje i raspolaganje imovinom lokalnih jedinica, potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje nekretnina na korištenje ustanovama i pravnim osobama za obavljanje poslova od javnog interesa te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja i dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je 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.

Načelo javnosti - upravljanje imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima, te njihovom javnom objavom u planu upravljanja imovinom (koji se donosi na godišnjoj razini), javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju imovinom i javnosti dostupnom registru imovine.

Načelo predvidljivosti - upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za korisnike nekretnina i drugih stvarnih prava. Predvidljivost upravljanja imovinom ostvaruje se jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti - imovinom se upravlja učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva. Temeljni je cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine prema načelu „dobrog gospodara“.

Načelo odgovornosti - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvještavanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv onih koji ne postupaju sukladno propisima.

Načini, uvjeti i postupci stjecanja nekretnina utvrđeni su većim brojem propisa. Grad Zagreb je pojedine nekretnine (izgrađeno građevinsko zemljište s objektima i neizgrađeno građevinsko zemljište) stekao prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (Narodne novine 90/92), prema kojima su općine, gradovi i županije preuzele nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze općina čiji su slijednik, a izmjenama navedenog Zakona (Narodne novine 117/93), nekretnine i pokretnine dotadašnjih mjesnih zajednica. Prema odredbama Zakona o Gradu Zagrebu (Narodne novine 90/92), nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze dotadašnje općine Grada Zagreba, kao pravni slijednici preuzimaju Grad Zagreb i općine koje su se izdvojile iz općine Grad Zagreb. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 70/97), preuzeo je objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu, prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu (Narodne novine 64/97), nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama Fonda koje se nalaze na području Grada Zagreba, a prema odredbama Zakona o grobljima (Narodne novine 19/98 i 50/12), groblja na području Grada Zagreba.

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno gradsko odnosno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima. Odredbama Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13 i 54/13), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno, Grad Zagreb je nekretnine stjecao na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine).

Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini Grada Zagreba te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 32/11). Od listopada 2014., na snazi je novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15), a od siječnja 2015. novi Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15). Prema navedenim propisima, zemljište i građevinski objekti iskazuju se u okviru nefinancijske imovine.

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine Grada Zagreba na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.150.622.505,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.322.248.087,00 kn ili 8,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.970.601.042,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.180.021.463,00 kn.

U tablici broj 1 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Zagreba na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zagreba na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

| Redni broj | Nefinancijska imovina | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prirodna bogatstva (zemljište) | 846.831.562,00 | 870.244.089,00 | 931.259.914,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 2.373.036.241,00 | 2.452.939.700,00 | 3.477.490.810,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 5.793.935.657,00 | 5.997.309.207,00 | 6.435.486.383,00 |
| 4. | Druga imovina | 118.334.702,00 | 114.354.193,00 | 126.363.935,00 |
| | Ukupno | 9.132.138.162,00 | 9.434.847.189,00 | 10.970.601.042,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Zagreba koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 302.709.027,00 kn ili 3,3 %, a koncem 2014. veća je za 1.535.753.853,00 kn ili 16,3 % u odnosu na 2013. Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. u odnosu na konac 2013. je povećana najvećim dijelom zbog evidentiranja vrijednosti nekretnina (zemljišta i zgrade u Heinzellovoj ulici i Trnjanskoj cesti) kupljenih od trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba u ukupnom iznosu 961.567.266,00 kn, nekretnina na Kajzerici (osnovna škola i dječji vrtić) u iznosu 162.332.749,00 kn te nekretnina košarkaškog kluba (sportsko poslovni kompleks) stečenih sudskom nagodbom u iznosu 43.180.737,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.970.601.042,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 58,7 %, građevinski objekti s 31,7 %, zemljište s 8,4 % i druga imovina s 1,2 %. Vrijednost imovine u pripremi najvećim se dijelom odnosi na izgrađene objekte javne rasvjete, vodoopskrbne mreže, odvodnju, javne površine, nerazvrstane ceste, groblja, objekte društvenih djelatnosti (zdravstvo i socijalna skrb, školstvo, kultura, sport) i druge građevinske objekte koji su više godina u uporabi, ali knjigovodstveno nisu preneseni na imovinu u uporabi. Vrijednost građevinskih objekata u iznosu 3.477.490.810,00 kn odnosi se na vrijednost poslovnih objekata (poslovne zgrade i prostori, bolnice, domovi zdravlja, fakulteti, škole, domovi umirovljenika i drugo) u iznosu 2.638.222.499,00 kn, stambenih objekata u iznosu 762.944.013,00 kn i drugih objekata (ceste, plinovod, vodovod i odvodnja, javna rasvjeta i drugi objekti) u iznosu 76.324.298,00 kn. Vrijednost zemljišta u iznosu 931.259.914,00 kn odnosi se na vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 780.610.959,00 kn i drugog zemljišta (koridori prometnica i poljoprivredno zemljište) u iznosu 150.648.955,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (ulaganja na tuđoj imovini, licence i ostala prava, računalni programi, prostorni planovi i drugi dokumenti), postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela i druge pohranjene vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.843.849.387,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje stanova i zemljišta, zakupa poslovnih prostora i zemljišta te najma stanova) ostvareni su u iznosu 78.238.245,00 kn što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 2 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Zagreba za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 2

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Zagreba za 2012., 2013. i 2014.

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|----------------|----------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 71.424.807,00 | 68.817.557,00 | 38.028.098,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 8.032,00 | 7.824,00 | 8.078,00 |
| 3. | Najam stanova | 22.941.513,00 | 21.576.239,00 | 22.513.879,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 27.475.614,00 | 179.808.810,00 | 14.875.423,00 |
| 5. | Zakup zemljišta | 1.973.185,00 | 4.196.558,00 | 2.812.767,00 |
| | Ukupno | 123.823.151,00 | 274.406.988,00 | 78.238.245,00 |

Grad Zagreb je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 476.468.384,00 kn. Vrijednosno najznačajniji prihodi su ostvareni od prodaje zemljišta u iznosu 222.159.847,00 kn, zakupa poslovnih prostora u iznosu 178.270.462,00 kn i najma stanova u iznosu 67.031.631,00 kn.

U tablici broj 3 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Zagreba.

Tablica broj 3

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina
zemljišta Grada Zagreba od 2012. do 2014.

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------------|--|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Poslovni prostori | | | | |
| 1. | Broj poslovnih prostora | 3 371 | 3 271 | 4 170 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 434 525 | 428 174 | 610 337 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 8 137 | 8 325 | 7 504 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 407 739 | 427 720 | 397 273 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 29 145 385 | 25 762 257 | 24 900 202 |

Evidencija nekretnina kojima Grad Zagreb upravlja ili raspolaže ustrojena je putem računalne aplikacije Upravljanje imovinom. Prema podacima iz navedene aplikacije, koncem 2014. Grad Zagreb upravlja i raspolaže s 4 170 poslovnih prostora površine 610 337 m², 7 504 stana površine 397 273 m² i zemljištem površine 24 900 202 m². Koncem 2014. u odnosu na konac 2013., broj poslovnih prostora je veći za 899, što je većinom rezultat povećanja poslovnih prostora, garaža i garažnih parkirnih mjesta na temelju ugovora o zakupu nekretnina-poslovnog prostora u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama te smanjenja broja poslovnih prostora radi izlučenja iz imovine na temelju pravomoćnih rješenja (radi utvrđenog prava vlasništva Republike Hrvatske odnosno suvlasništva i trećih osoba te povrata pravnim i fizičkim osobama) te drugih pravnih poslova. Broj stanova je koncem 2014. u odnosu na konac 2013. manji za 821, što je najvećim dijelom rezultat smanjenja broja stanova radi izlučenja iz imovine na temelju pravomoćnih rješenja i drugih pravnih poslova te povećanja broja stanova stečenih tijekom 2014. (kupnjom i na temelju rješenja o nasljeđivanju).

Podaci o površini zemljišta (na kojima nema evidentiranih objekata) iskazani u Tablici broj 3 odnose se na podatke iz veljače 2012., kolovoza 2013. i za 2014. iz ožujka 2015. Prema obrazloženju Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, baze podataka knjižnog dijela katastarskog operata i digitalnog katastarskog plana za područje Grada Zagreba sastoje se od velikog broja čestica i zbog veličine i složenosti dnevno se ne arhivira stanje podataka cjelokupnog katastarskog operata nego se arhiviraju promjene na pojedinim katastarskim česticama. Zbog navedenog se iz evidencije na određeni dan može dobiti podatak za svaku pojedinu katastarsku česticu, ali ne i unatrag podaci o cjelokupnom katastarskom operatu nego podaci raspoloživi na dan traženja. Navodi se da su za 2012. dani podaci koji su korišteni za potrebe revizije učinkovitosti naplate prihoda u Gradu Zagrebu, za 2013. podaci koji su korišteni za potrebe izrade izvješća o stanju imovine, a za 2014. podaci iz ožujka 2015. za potrebe obavljanja revizije. Podaci o površini zemljišta za 2012. odnose se na zemljište unutar granica generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, generalnog urbanističkog plana Sesvete i prostornog plana Grada Zagreba, a za 2013. i 2014. unutar granica generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba i generalnog urbanističkog plana Sesvete. U površini zemljišta za 2012. iskazano je ukupno zemljište odnosno uključeno je i poljoprivredno zemljište u posjedu Grada Zagreba.

Prema podacima Grada Zagreba, Grad Zagreb je obveznik naknade i stranka u postupku povrata oduzete imovine u 2 700 upravnih predmeta koji se, u skladu s odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02), manjim dijelom vode prema zahtjevima bivših vlasnika, a većinom prema zahtjevima Republike Hrvatske. U slučaju osnovanosti zahtjeva za povrat imovine odnosno za utvrđivanje vlasništva, iz imovine Grada Zagreba izlučit će se 752 poslovna prostora, 802 stana odnosno 2 746 784 m² zemljišta. Nadalje, 600 upravnih predmeta je, nakon podnesenih žalbi, na rješavanju u Ministarstvu pravosuđa kao drugostupanjskom tijelu ili se vode upravni sporovi. Republika Hrvatska kontinuirano podnosi nove zahtjeve za utvrđivanje vlasništva na stanovima, poslovnim prostorima i građevinskim zemljištima koji su u imovini Grada Zagreba.

Također, Grad Zagreb vodi sudske i upravne postupke za iseljenje iz poslovnih prostora (364 postupka) i stanova (630 postupaka), te za naplatu potraživanja od zakupa poslovnih prostora i najma stanova. Prema podacima Gradskog ureda za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba, zaključena su u 2014. dva ugovora o prodaji zemljišta s obročnom otplatom kojima je ugovoren upis založnog prava u korist Grada.

Prema podacima Grada Zagreba, Grad Zagreb za svoje potrebe ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, a koncem 2014., tijela državne uprave i ustanove u vlasništvu Republike Hrvatske koriste 52 poslovna prostora ukupne površine 31 695 m² kojima Grad Zagreb upravlja ili raspolaže.

Od 2007. do konca 2014., Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom upućeno je 15 zahtjeva za darovanje ili prijenos u vlasništvo zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne površine 35 719 m² za izgradnju cesta, autobusnih stajališta i objekata društvenih djelatnosti. Tijekom 2013. su zaključena dva ugovora o darovanju kojima je Republika Hrvatska prenijela u vlasništvo Gradu Zagrebu bez naknade 2 219 m² zemljišta čija tržišna vrijednost utvrđena procjenama sudskih vještaka iznosi 3.310.846,00 kn. Državni ured za upravljanje državnom imovinom se prema nekim zahtjevima nije očitovao, za neke zahtjeve je zatražio dodatnu dokumentaciju, a prema nekim zahtjevima je pokrenuo postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Radi bržeg rješavanja zahtjeva Grad Zagreb je upućivao požurnice.

Grad Zagreb je iskazao interes za uključivanje u Projekt 100 Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i načelni interes za uključivanje u buduće projekte. U obrazloženju Grada je navedeno da je, nakon obavljene analize imovinsko-pravnog statusa nekretnina navedenih u tablici Projekt 100 i očevida na terenu, utvrđeno da Republika Hrvatska u javnim registrima na većini ponuđenih nekretnina nije evidentirana kao nositelj prava vlasništva/korištenja i da se pojedine nekretnine već koriste te je od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražena dokumentacija vezana uz vlasničku strukturu i informacije o načinu korištenja ponuđenih nekretnina (ponuđeno devet nekretnina na području Grada), a do vremena obavljanja revizije tražena dokumentacija nije dostavljena. Također se navodi da je Grad od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom dobio obavijest za uključivanje u Projekt 200, ali da popis nekretnina nije objavljen.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U financijskim izvještajima Grada Zagreba za 2014. iskazana je vrijednost zemljišta u iznosu 931.259.914,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.477.490.810,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema podacima evidentiranim u glavnoj knjizi, odnosi 2.638.222.499,00 kn ili 75,9 %. Također, vrijednost zemljišta i građevinskih objekata je iskazana i u okviru nefinancijske imovine u pripremi koja je koncem 2014. iskazana u vrijednosti 6.435.486.383,00 kn što čini 58,7 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Vrijednost imovine u pripremi najvećim se dijelom odnosi na izgrađene objekte društvenih djelatnosti (zdravstvo i socijalna skrb, školstvo, kultura, sport), objekte javne rasvjete, vodoopskrbne mreže, odvodnju, javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i druge građevinske objekte koji su više godina u uporabi, ali knjigovodstveno nisu preneseni na imovinu u uporabi i za njih se ne obavlja ispravak vrijednosti. Državni ured za reviziju je obavljenom financijskom revizijom Koncertne dvorane Vatroslav Lisinski za 2013., koja je proračunski korisnik Grada Zagreba, utvrdio da je zgrada u kojoj proračunski korisnik obavlja djelatnost evidentirana u poslovnim knjigama Grada na računu imovine u pripremi u vrijednosti 88.023.166,00 kn. Aktivnosti vezane uz nabavu i raspolaganje imovinom provodi više gradskih ureda ovisno o poslovima iz njihova djelokruga. Grad je tijekom 2013. započeo aktivnosti vezane uz pribavljanje dokumentacije na temelju koje se obavlja knjigovodstveni prijenos imovine koja je više godina u uporabi s računa imovine u pripremi na pripadajuće račune imovine u uporabi. U poslovnim knjigama za 2013. evidentiran je knjigovodstveni prijenos navedene imovine u vrijednosti 84.691.659,00 kn (149 stanova u naselju Sopnica-Jelkovec i osam stanova na Malešnici). Koncem ožujka 2014., Gradski ured za financije je sastavio i gradskim uredima dostavio uputu o prijenosu imovine u uporabu na pripadajuće račune imovine i obrazac Obračun ukupne vrijednosti završene kapitalne investicije za prijenos u uporabu. Tijekom 2014. i 2015. je evidentiran knjigovodstveni prijenos navedene imovine u vrijednosti 58.773.406,00 kn na račune imovine u uporabi, a imovina (objekti i oprema) u vrijednosti 21.807.716,00 kn je isknižena iz poslovnih knjiga Grada jer je utvrđeno da je objekt u vrijednosti 11.905.032,00 kn evidentiran i u poslovnim knjigama proračunskog korisnika Grada Zagreba, te da opremu za opremanje škole u vrijednosti 9.971.364,00 kn treba evidentirati u poslovnim knjigama školske ustanove.

Iako je Grad poduzimao navedene aktivnosti, vrijednost nefinancijske imovine u pripremi je koncem 2014. u odnosu na konac 2013. veća za 438.177.176,00 kn ili 7,3 %. S obzirom da se za navedenu imovinu ne obavlja ispravak vrijednosti, u financijskim izvještajima Grada Zagreba vrijednost imovine nije realno iskazana.

Grad Zagreb nije ustrojio analitičku knjigovodstvenu evidenciju nekretnina, odnosno nekretnine nisu evidentirane prema vrsti, količini (površini) i vrijednosti te drugim potrebnim podacima (naziv imovine, inventurni broj, datum i osnova stjecanja odnosno vrijeme stavljanja u uporabu, dodatna ulaganja na pojedinim nekretninama, ispravak vrijednosti i drugi podaci).

Služba evidencije gradske imovine ustrojena u okviru Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada Zagreba ustrojila je registar imovine (baza podataka imovine) putem računalne aplikacije Upravljanje imovinom u koju se kontinuirano unose podaci o nekretninama u vlasništvu Grada Zagreba ili kojima Grad Zagreb upravlja. Sastavni dio aplikacije je registar ugovora, uknjižba nekretnina, popis nekretnina, upravljanje poslovnim prostorima i stanovima, program Zagrebačka infrastruktura prostornih podataka, registar matičnih podataka i evidencija povrata imovine. Registar nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama, a prema obrazloženju u program su ugrađene poveznice za prijenos podataka u računalnu aplikaciju analitičkog materijalnog knjigovodstva koju je planirano ustrojiti. Navodi se da se, s obzirom da nekretninama upravljaju gradska upravna tijela (za obrazovanje, kulturu, zdravstvo, socijalnu zaštitu, sport i druge aktivnosti) koja nemaju popis nekretnina nego popise ustanova iz svoje nadležnosti, kontinuirano prikupljaju podaci o nekretninama i unose u aplikaciju. Grad Zagreb u zemljišnim knjigama i katastru nije upisan kao vlasnik odnosno posjednik na svim nekretninama (poslovni prostori, stanovi, garaže, garažna i parkirna mjesta, ceste te zemljišta i parkovi) za koje za to postoji valjana pravna osnova. Prema obrazloženju, znatno veći broj nekretnina upisan je u katastru kao posjed Grada zbog bivšeg sustava društvenog vlasništva, Grad kontinuirano provodi aktivnosti za upis nekretnina u zemljišne knjige, a u proračunu Grada Zagreba za 2015. planirana su sredstva za financiranje aktivnosti vezanih uz uknjižbu (za sudske pristojbe radi pribavljanja dokumentacije od nadležnog suda i oglašavanja na sudu otvaranja pojedinačnih zemljišnoknjižnih ispravnih postupaka za upis imovine te druge sudske pristojbe). Prema podacima iz računalne aplikacije Upravljanje imovinom - Uknjižba na dan 31. prosinca 2014., do konca 2014. predano je ukupno 18 029 prijedloga za uknjižbu navedenih nekretnina, od čega su završeni postupci uknjižbe za 8 973 nekretnine, a u tijeku su postupci uknjižbe za 9 056 nekretnina. Tijekom 2014. predan je 1 991 prijedlog za uknjižbu od čega su završeni postupci uknjižbe za 549, a u tijeku su postupci uknjižbe za 1 442 nekretnine.

Koncem 2014., u bazu podataka imovine je uneseno 19 155 nekretnina (poslovni prostori, zgrade, skloništa, garaže, stanovi i zemljišta) te 29 kompleksa (više čestica zemljišta i zgrade) od čega je za 4 858 nekretnina (od čega 10 kompleksa) utvrđena vrijednost koja iznosi 3.672.815.288,00 kn, dok za preostale nekretnine vrijednost nije utvrđena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Vrijednost zemljišta te poslovnih i stambenih objekata iskazana u bazi podataka imovine ne odgovara njihovoj vrijednosti koja je evidentirana u poslovnim knjigama i iskazana u financijskim izvještajima za 2014. u iznosu 4.332.426.426,00 kn. S obzirom da analitička knjigovodstvena evidencija navedene imovine nije ustrojena, a iz podataka navedenih u glavnoj knjizi u pojedinim slučajevima nije vidljivo o kojoj se nekretnini radi, nije moguća usporedba nekretnina unesenih u bazu podataka imovine i evidentiranih u poslovnim knjigama.

Godišnji popis imovine i obveza sa stanjem koncem 2012., koncem 2013. i koncem 2014. nije obavljen u cijelosti odnosno, osim sredstava (nematerijalna imovina i pokretne stvari), opreme i sitnog inventara u gradskim upravnim tijelima, popisom nije obuhvaćena ostala nefinancijska imovina u vlasništvu Grada (zemljište, građevinski objekti i druga imovina). Prema spomenutoj Uputi, proračuni jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužni su sa stanjem na dan 31. prosinca svake godine provesti sveobuhvatni popis imovine kojom raspolažu/upravljaaju, a neovisno o pravnoj osnovi korištenja te imovine (knjižno vlasništvo, izvanknjižno vlasništvo, druga pravna osnova korištenja, bez dokumentirane pravne osnove) i neovisno o svom pravnom statusu, pri čemu su se dužni pridržavati odredbi Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, kojima je, između ostalog, propisan popis imovine i obveza. Na temelju provedenog popisa i utvrđenog stvarnog stanja potrebno je uskladiti odnosno ustrojiti analitičke evidencije i/ili pomoćne poslovne knjige o svim pojavnim oblicima imovine na način da analitičke evidencije i pomoćne knjige o nekretninama moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o Registru državne imovine (Narodne novine broj 55/11).

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti da se imovina koja je u uporabi, a evidentirana je u okviru nefinancijske imovine u pripremi, evidentira na propisanim računima računskog plana. Da bi se ubrzale aktivnosti za evidentiranje navedene imovine u skladu s propisima i radi učinkovitijeg upravljanja ukupnom imovinom Grada Zagreba, predlaže se donijeti plan kojim će se odrediti aktivnosti, način i rokovi za provedbu te aktivnosti vezane uz suradnju Gradskog ureda za financije i drugih gradskih ureda u čijoj je nadležnosti navedena imovina. Za nefinancijsku imovinu koju koriste proračunski korisnici, a financira se sredstvima Grada, predlaže se s proračunskim korisnicima urediti u čijim će se poslovnim knjigama navedena imovina evidentirati. Također predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te drugim potrebnim podacima i programski je povezati s registrom imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Grad Zagreb raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi). Predlaže i nadalje, na temelju utvrđenog stvarnog stanja imovine kojom Grad Zagreb upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, za navedenu imovinu provjeravati upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama, za nekretnine koje pripadaju Gradu pokretati postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Grada, te usklađivati podatke u zemljišnim knjigama i katastru. Nadalje predlaže poduzimati radnje za procjenu vrijednosti nekretnina te evidentiranja u poslovnim knjigama i registru imovine. Predlaže provoditi popis cjelokupne imovine i obveza u skladu s propisima.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine.

Grad Zagreb nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Osim godišnjeg proračuna kojim se planiraju prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja imovinom, Grad Zagreb donosi Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba, Program radova kapitalnih ulaganja u objekte društvenih djelatnosti i Program radova na području prometa i komunalnog gospodarstva kojima se planiraju rashodi za izgradnju objekata komunalne infrastrukture (javne površine, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, groblja i krematoriji) i objekata za potrebe društvenih djelatnosti (kultura, školstvo, sport, zdravstvo i socijalna skrb).

Odredbama članka 138. Statuta Grada Zagreba propisano je da gradonačelnik u postupku upravljanja imovinom Grada Zagreba donosi pojedinačne akte na temelju općeg akta Gradske skupštine o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, da Gradska skupština nadzire rad gradonačelnika u upravljanju imovinom i gradonačelniku može davati upute za postupanje, te da gradonačelnik izvješćuje Gradsku skupštinu o stanju imovine Grada Zagreba najmanje jednom godišnje. Početkom 2014. je sastavljeno Izvješće o stanju imovine za 2012. i 2013. koje sadrži podatke o imovini, propise koje pojedina gradska upravna tijela primjenjuju pri upravljanju i raspolaganju imovinom, probleme s kojima se upravna tijela u svom djelokrugu rada susreću te analizu i ocjenu stanja s bročanim podacima za svaku vrstu imovine na dan 31. prosinca 2013. U ožujku 2014. Gradskoj skupštini Grada Zagreba dostavljen je prijedlog navedenog izvješća koji nije prihvaćen. Izvješće o stanju imovine za 2014. nije sastavljeno.

Grad Zagreb je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Prodavao je građevinsko zemljište, kupovao poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište, osnivao pravo građenja te zaključivao nagodbe o zamjeni nekretnina.

Uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama, osim zakonima i drugim propisima, utvrđeni su internim aktima Grada Zagreba. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom glasniku Grada Zagreba koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada Zagreba.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisani su uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zagreba i kojim Grad upravlja, u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba i pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu te uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zagreba. Prema navedenoj Odluci, poslovni prostor se daje u zakup na određeno vrijeme, na pet, a iznimno u slučaju znatnih ulaganja u poslovni prostor do deset godina.

Poslovni prostori koji su bili u društvenom vlasništvu daju se u zakup na neodređeno vrijeme, a ugovor prestaje važiti danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. Poslovni prostor se ne može dati u podzakup, osim iznimno, na prijedlog povjerenstva, uz uvjete utvrđene navedenom Odlukom. Poslovni prostor se daje u zakup javnim natječajem (usmenim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda). O raspisivanju i provođenju javnog natječaja odlučuje gradonačelnik, a postupak provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora. Visina zakupnine za poslovni prostor je utvrđena zaključkom gradonačelnika. Prema navedenom zaključku, osnovni kriteriji za određivanje zakupnine su četvorni metar korisne površine poslovnog prostora, zona u kojoj se nalazi te djelatnost koja se u poslovnom prostoru obavlja. Za određivanje zakupnine utvrđeno je šest zona s obzirom na položaj u Gradu Zagrebu, a površine poslovnog prostora su razvrstane u tri grupe odnosno do 50,0 m², od 50,01 m² do 200,0 m² i više od 200,01 m². Visina zakupnine se smanjuje usporedno s povećanjem površine prostora. Djelatnosti koje se u poslovnom prostoru obavljaju su razvrstane u pet kategorija. Iznos mjesečne zakupnine se određuje kao početni iznos pri raspisivanju javnog natječaja te se umanjuje za 50,0 % u slučaju da se natječaj raspisuje četvrti put, ako u tri prethodne objave nije podnesena niti jedna ponuda. Izmjenom navedenog Zaključka iz siječnja 2014., značajno su sniženi iznosi početnih mjesečnih zakupnina po četvornom metru, u svim zonama.

Prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor se prodaje javnim natječajem (javnim prikupljanjem pisanih ponuda) ili bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom). Javni natječaj raspisuje gradonačelnik, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba. Tržišna cijena poslovnog prostora utvrđuje se prema Odluci o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina odnosno Odluci o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (od srpnja 2014. Odluka o građevinskom zemljištu).

Zaključkom o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje koji je bio na snazi do konca kolovoza 2015. utvrđeni su kriteriji, mjerila i postupak za davanje gradskih poslovnih prostora, stanova i skloništa na privremeno korištenje ustanovama za predškolski i školski odgoj i obrazovanje, udrugama, umjetničkim organizacijama, vjerskim zajednicama, likovnim i drugim umjetnicima, političkim strankama i nositeljima nezavisnih lista za njihovu djelatnost, odnosno rad. Prema navedenom Zaključku, privremenim korištenjem smatra se kontinuirano svakodnevno ili periodično korištenje koje traje određeno vrijeme, najduže dvije godine, a za ustanove, humanitarne, socijalne i zdravstvene udruge, udruge za zaštitu ljudskih prava najduže četiri godine. Prostor se može dati na privremeno korištenje ustanovi za predškolski i školski odgoj i obrazovanje, registriranoj prema Zakonu o ustanovama, koja djeluje najmanje dvije godine na području Grada Zagreba, na temelju obrazloženog prijedloga Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i šport, a udruzi registriranoj prema Zakonu o udrugama, koja djeluje na području Grada Zagreba na temelju liste prvenstva koju tromjesečno utvrđuje gradski ured nadležan za područje na kojem udruga djeluje, prema kriterijima i mjerilima propisanim zaključkom, ako nije korisnik drugoga gradskog prostora danog na privremeno korištenje na temelju odredbi navedenog zaključka. Iznimno, izvan liste prvenstva prostor se može dati udruzi, umjetničkoj organizaciji i vjerskoj zajednici ako gradski ured nadležan za područje na kojem udruga djeluje procijeni da postoji neodgodiva potreba za rad udruge koja je od osobitog značenja za Grad Zagreb i njegove građane.

Također, prostor se može dati na privremeno korištenje političkim strankama zastupljenim u Gradskoj skupštini Grada Zagreba i vijećima gradskih četvrti te nositeljima nezavisnih lista u ime svih gradskih zastupnika i članova vijeća gradskih četvrti izabranih s tih nezavisnih lista, na mandatno razdoblje Gradske skupštine Grada Zagreba i vijeća gradskih četvrti, na temelju zahtjeva koji se podnosi Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada. Za davanje prostora na privremeno korištenje gradonačelnik Grada Zagreba osniva povjerenstvo koje predlaže gradonačelniku dodjelu prostora. Navedenim Zaključkom nije bilo određeno da se prostori dodjeljuju na privremeno korištenje nakon provedenog javnog natječaja, odnosno javnog poziva. Prema navedenom Zaključku, naknada za privremeno korištenje prostora utvrđena je u iznosu od najmanje 2,00 kn/m² do najviše 7,00 kn/m², ovisno u kojoj se zoni gradski prostor nalazi.

U kolovozu 2015. gradonačelnik je donio Pravilnik o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama (kojim je izvan snage stavljen Zaključak o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje) kojim se utvrđuju uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu gradskih poslovnih prostora, stanova i skloništa na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro. Pravilnikom je propisano da se gradski prostori dodjeljuju na korištenje udrugama javnim natječajem, u skladu s mogućnostima Grada. O raspisivanju javnog natječaja, na prijedlog gradskog upravnog tijela nadležnog za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada gradonačelnik donosi zaključak. Također, u Pravilniku je navedeno u kojim slučajevima se gradski prostori mogu dodijeliti izravno, bez objavljivanja javnog natječaja. Početkom studenoga 2015., gradonačelnik je donio Zaključak o dodjeli gradskih prostora na korištenje. Prema navedenom Zaključku, prostor se može dodijeliti na korištenje političkim strankama ako su zastupljene u Gradskoj skupštini Grada Zagreba ili vijećima gradskih četvrti te nositeljima nezavisnih lista za sve gradske zastupnike i članove vijeća gradskih četvrti izabranih s nezavisnih lista za njihovu djelatnost odnosno rad, na mandatno razdoblje Gradske skupštine i vijeća gradskih četvrti, likovnim i drugim umjetnicima za potrebe ateljea odnosno umjetničkog stvaralaštva i vjerskim zajednicama na vrijeme pet godina te ustanovama čiji je Grad Zagreb jedini osnivač ili suosnivač (bez naknade) na vrijeme dok je Grad jedini osnivač odnosno suosnivač. Postupak dodjele prostora na korištenje pokreće se podnošenjem zahtjeva za dodjelu nadležnom gradskom uredu, za dodjelu prostora na korištenje gradonačelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za dodjelu gradskih prostora na korištenje koje razmatra zahtjeve za dodjelu prostora i obrazloženja nadležnih gradskih ureda te predlaže gradonačelniku dodjelu prostora na korištenje, a gradonačelnik donosi zaključak o dodjeli prostora na korištenje na temelju kojega se zaključuje ugovor. Navedenim Zaključkom nije propisana obveza provođenja javnog natječaja odnosno objava javnog poziva za dodjelu poslovnih prostora subjektima koji nisu izuzeti od primjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema Pravilniku o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama i Zaključku o dodjeli gradskih prostora na korištenje, naknada za korištenje gradskih prostora utvrđena je u iznosu od najmanje 2,00 kn/m² do najviše 7,00 kn/m², ovisno u kojoj se zoni gradski prostor nalazi.

Uvjeti, postupak i kriteriji za davanje u najam stanova i javno najamnih stanova (najam po tržišnim uvjetima) koji su u vlasništvu odnosno imovini Grada Zagreba propisani su Odlukom o najmu stanova i Odlukom o najmu javno najamnih stanova. Navedenim odlukama je određeno pravo na dodjelu stana u najam, postupak davanja stana u najam (provedba natječaja, kriteriji za utvrđivanje liste reda prvenstva (stambeni status, socijalno - zdravstveni status, vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Zagreba, sudjelovanje u Domovinskom ratu), utvrđivanje liste reda prvenstva, zaključivanje ugovora i drugo), odnosno za utvrđivanje konačne liste za javno najamne stanove, utvrđivanje liste reda prvenstva, donošenje akta o davanju stana u najam, zaključivanje ugovora o najmu stana te sastav i zadaće povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

U Odluci o najmu javno najamnih stanova navedeno je da akt o davanju stana u najam donosi Gradsko poglavarstvo. Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, od lipnja 2009. prestaju s radom poglavarstva, a njihove poslove preuzimaju zakonski predstavnici (općinski načelnik, gradonačelnik, župan, gradonačelnik Grada Zagreba). Visina mjesečne najamnine je određena zaključcima gradonačelnika.

Prema odredbama Odluke o najmu stanova, pravo na dodjelu stana u najam imaju osobe koje nemaju riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješe na drugi način, a prije podnošenja zahtjeva na natječaj prebivaju na području Grada Zagreba neprekidno najmanje 10 godina i kojima se stan daje u najam na tri godine, sa zaštićenom najamninom. Također, prema odredbama navedene odluke, pravo na dodjelu stana u najam imaju zaštićeni najmoprimac u stambenom objektu koji je vlasništvo Grada Zagreba, a za koji je izdano rješenje kojim se nalaže uklanjanje objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti, zaštićeni najmoprimac u gradskom stanu površina kojega premašuje potrebe obiteljskog domaćinstva, osobe koje stan koriste na temelju zaključenog ugovora o najmu stana s Gradom Zagrebom, a stvarno pravim je raspolaganjem ili na drugi način promijenjeno vlasništvo te osobe za koje postoji obveza davanja stana u najam na temelju zakona i pravomoćnih sudskih odluka. Navedene osobe nemaju pravo na dodjelu stana u najam ako one ili članovi njihova obiteljskog domaćinstva na području Grada Zagreba ili Zagrebačke županije imaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan, a stan im se daje u najam na vrijeme određeno u ranije zaključenom ugovoru o najmu stana, odnosno određeno sudskom odlukom. Nadalje, stan se može dati u najam za službene potrebe, sa slobodno ugovorenim najamninom, izvan liste reda prvenstva, osobama što ih je izabrala ili imenovala Gradska skupština Grada Zagreba na vrijeme dok obavljaju dužnost, stručnim djelatnicima u gradskim službama i upravnim tijelima za vrijeme trajanja radnog odnosa te znanstvenim djelatnicima, djelatnicima u kulturi i javnim djelatnicima i drugim osobama od interesa za Grad Zagreb i Republiku Hrvatsku, uz preporuku čelnika nadležnoga upravnog tijela, ministra ili ravnatelja javne ustanove za dodjelu stana u najam, najduže do tri godine. Osobama koje nemaju riješeno stambeno pitanje, niti mogućnosti da ga riješe na drugi način, ako se nalaze u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju (navedene u odluci) te ispunjavaju uvjet da prebivaju na području Grada Zagreba neprekidno najmanje deset godina i druge uvjete propisane odlukom, stan se može dati u najam, izvan liste reda prvenstva. Gradski stanovi daju se u najam osobama koje nemaju riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješe na drugi način, a prije podnošenja zahtjeva na natječaj prebivaju na području Grada Zagreba neprekidno najmanje 10 godina na temelju konačne liste reda prvenstva koju, nakon provedenog natječaja, utvrđuje gradonačelnik, a drugim navedenim osobama na temelju obrazloženog prijedloga Povjerenstva. Navedenom odlukom nisu utvrđeni jasni i mjerljivi kriteriji za dodjelu stanova u najam osobama što ih je izabrala ili imenovala Gradska skupština Grada Zagreba, stručnim djelatnicima u gradskim službama i upravnim tijelima te znanstvenim djelatnicima, djelatnicima u kulturi i javnim djelatnicima i drugim osobama od interesa za Grad Zagreb i Republiku Hrvatsku.

Grad Zagreb je dodjeljivao stanove u najam državnim tijelima i institucijama. Također, zaključivao je ugovore o privremenom korištenju s fizičkim osobama radi stambenog zbrinjavanja u slučaju elementarnih nepogoda, sanacije klizišta i prometnica te drugih izvanrednih i nepredvidivih okolnosti kojima je ugovorena naknada za korištenje u visini zaštićene najamnine. Način, uvjeti, ovlasti i kriteriji za dodjelu i na korištenje stanova nisu uređeni aktima Grada.

Prema obrazloženju Grada, gradonačelnik ima mogućnost gradski stan dati za službene potrebe institucijama koje od Grada zatraže stan, ako opravdaju potrebu stambenog zbrinjavanja svojih stručnih djelatnika, a Zaključak o davanju stana u najam odnosno privremeno korištenje donosi gradonačelnik pozivajući se na odredbu članka 48. stavka 1. točke 4. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statuta Grada Zagreba, prema kojima gradonačelnik upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom i statutom te gradskom odlukom.

Odlukom o građevinskom zemljištu propisano je vođenje registra pomoćnih podataka, uređenje građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba, upravljanje građevinskim zemljištem (prodaja, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti ustupanje građevinskog zemljišta bez naknade, razvrgnuće suvlasničke zajednice i davanje u zakup građevinskog zemljišta) te stjecanje građevinskog zemljišta u vlasništvo (kupnja, zamjena nagodbom o naknadi davanjem u vlasništvo druge nekretnine te prihvaćanje darovanja i ustupanje bez naknade) i otuđenje građevinskog zemljišta iz vlasništva Grada Zagreba. Prema navedenoj odluci, građevinsko zemljište je zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili prostornim planom Grada Zagreba namijenjeno za gradnju građevina i uređenje javnih površina, a granice građevinskih područja na prostoru Grada Zagreba utvrđene su Prostornim planom Grada Zagreba. Do srpnja 2014., navedenom odlukom je bilo propisano da se tržišna vrijednost nekretnina utvrđuje nalazom vještaka koji, u pisanom obliku s detaljnim obrazloženjem načela, postupaka i podataka na temelju kojih je utvrđena tržišna vrijednost nekretnina, izrađuje sudski vještak za procjenu ili drugi vještak odgovarajuće struke u skladu s propisima. Nakon stupanja na snagu Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (lipanj 2014.), u srpnju 2014. je donesena Odluka o izmjenama i dopunama navedene odluke prema kojoj će se tržišna vrijednost nekretnina utvrđivati u skladu s odredbama navedene Uredbe. Grad Zagreb može prodavati građevinsko zemljište u svom vlasništvu ako nije potrebno za izgradnju građevina javne i društvene namjene odnosno za ostvarivanje drugog interesa te prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, prostorno uređenje i gradnju. Propisan je način prodaje građevinskog zemljišta (putem javnog natječaja-javnim prikupljanjem ponuda ili javnim usmenim nadmetanjem te bez provođenja javnog natječaja-neposrednom pogodbom kada je to propisano zakonom). Navedenom odlukom je ostavljena mogućnost za različito postupanje kod određivanja roka za dostavu ponuda, te vremena otvaranja ponuda, jer je utvrđeno da rok za podnošenje ponuda na natječaj ne može biti kraći od osam dana niti duži od 20 dana, dok vrijeme u kojem se treba obaviti otvaranje ponuda nije utvrđeno nego je navedeno da se ponude otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju. S ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti), internim aktima bi trebalo utvrditi obvezu određivanja jednakog roka za dostavu ponuda kod istovrsnih oblika raspolaganja nekretninama te da otvaranje ponuda započinje u vrijeme istodobno s istekom roka za dostavu ponuda.

Odlukom o građevinskom zemljištu koja je na snazi od studenoga 2013. propisano je da se građevinska zemljišta u vlasništvu Grada upisuju i vode u Registru građevinskog zemljišta u bazi podataka pod nazivom Upravljanje imovinom Grada, a način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja navedenog registra, te vrsta podataka koja se neće javno objavljivati, propisat će se pravilnikom koji donosi gradonačelnik. Registar odnosno baza podataka imovine je ustrojena, a do vremena obavljanja revizije navedeni Pravilnik nije donesen.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Zagreba, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže sastavljati i Gradskoj skupštini dostavljati izvješće o stanju imovine najmanje jednom godišnje, u skladu s odredbama statuta Grada Zagreba.

Predlaže Odlukom o najmu stanova utvrditi jasne i mjerljive kriterije za dodjelu stanova u najam osobama što ih je izabrala ili imenovala Gradska skupština Grada Zagreba, stručnim djelatnicima u gradskim službama i upravnim tijelima te znanstvenim djelatnicima, djelatnicima u kulturi i javnim djelatnicima i drugim osobama od interesa za Grad Zagreb i Republiku Hrvatsku. Nadalje predlaže urediti način, uvjete, ovlasti i kriterije za dodjelu stanova u najam državnim tijelima i institucijama te na privremeno korištenje fizičkim osobama radi stambenog zbrinjavanja u slučaju elementarnih nepogoda, sanacije klizišta i prometnica te drugih izvanrednih i nepredvidivih okolnosti. Također predlaže uskladiti Odluku o najmu javno najamnih stanova s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi u dijelu u kojem odnosi na ovlasti Gradskog poglavarstva.

Predlaže Zaključkom o dodjeli gradskih prostora na korištenje subjektima koji nisu izuzeti od primjene Zakona o zakupu poslovnih prostora propisati provođenje javnog natječaja, odnosno objavu javnog poziva za dodjelu poslovnih prostora na korištenje. Nadalje predlaže internim aktima utvrditi obvezu određivanja jednakog roka za dostavu ponuda kod istovrsnih oblika raspolaganja nekretninama te da otvaranje ponuda započinje u vrijeme istodobno s istekom roka za dostavu ponuda. Državni ured za reviziju predlaže donijeti pravilnik kojim će se propisati način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra građevinskog zemljišta, u skladu s Odlukom o građevinskom zemljištu.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad Zagreb bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Zagreb je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 4 170 poslovnih prostora površine 610 337 m², 7 504 stana površine 397 273 m² i zemljištem površine 24 900 202 m². U registru imovine koji je ustrojen putem računalne aplikacije Upravljanje imovinom nekretnine su klasificirane kao poslovni prostori, stanovi, zemljišta, zgrade, garaže i skloništa, ali nije utvrđena namjena odnosno uporabna kategorija nekretnina. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su ukupni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 476.468.384,00 kn, od čega od zakupa poslovnih prostora u iznosu 178.270.462,00 kn, najma stanova u iznosu 67.031.631,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 8.982.510,00 kn, prodaje stanova u iznosu 23.934,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 222.159.847,00 kn.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 27.893.441,00 kn, najam stanova u iznosu 482.083.101,00 kn, nabavu (kupnju, izgradnju) stanova u iznosu 19.159.900,00 kn i poslovnih prostora u iznosu 221.063.541,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 89.087.323,00 kn.

Naplata zakupnine za poslovne prostore dane u zakup i najamnine za stanove dane u najam, na temelju dostavljenih ugovora zaključenih s korisnicima poslovnih prostora i stanova, obračunava i naplaćuje podružnica trgovačkog društva u vlasništvu Grada Zagreba (dalje u tekstu: Podružnica). Grad je u siječnju 2011. s Podružnicom zaključio Ugovor o obavljanju stručnih poslova utvrđivanja i naplate komunalne naknade, ažuriranja matičnih podataka i naplate zakupnine i najamnine te spomeničke rente, kao i administrativno tehničkih poslova vezanih uz prisilnu naplatu. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme. Podružnica početkom svake godine za prethodnu godinu dostavlja izvješće o obavljanju stručnih poslova naplate navedenih prihoda.

- Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima

Grad Zagreb je na koncu 2014. raspolagao s ukupno 4 170 poslovnih prostora, od čega se 1 198 odnosi na poslovne prostore koje je Grad, na temelju zaključenog ugovora, uzeo u zakup od trgovačkog društva u vlasništvu Grada (dalje u tekstu: Društvo).

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora kojima Grad Zagreb raspolaže i upravlja, prema korisnicima, na koncu 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 4

Broj i površina poslovnih prostora kojima Grad Zagreb raspolaže i upravlja, prema korisnicima, na koncu 2012., 2013. i 2014.

| Redni broj | Korisnici poslovnih prostora | 2012. | | 2013. | | 2014. | |
|------------|--|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|
| | | Broj | m ² | Broj | m ² | Broj | m ² |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Grad Zagreb | 249 | 64 298 | 264 | 65 619 | 297 | 120 441 |
| 2. | Trgovačka društva i proračunski korisnici Grada Zagreba | 199 | 83 420 | 211 | 86 750 | 220 | 296 137 |
| 3. | Tijela državne uprave i korisnici državnog proračuna | 82 | 39 712 | 65 | 31 814 | 66 | 38 143 |
| 4. | Političke stranke i udruge uz plaćanje zakupnine | 335 | 46 400 | 381 | 55 121 | 365 | 53 459 |
| 5. | Političke stranke i udruge bez plaćanja naknade | 54 | 6 299 | 49 | 3 348 | 62 | 6 538 |
| 6. | Drugi korisnici s ugovorenim zakupninom | 1 465 | 123 349 | 1 397 | 116 308 | 1 464 | 12 375 |
| 7. | Korisnici bez valjane pravne osnove (bespravno korištenje) | 471 | 36 917 | 458 | 37 955 | 412 | 32 288 |
| 8. | Poslovni prostori izvan uporabe | 516 | 34 130 | 446 | 31 259 | 1 284 | 50 956 |
| | Ukupno | 3 371 | 434 525 | 3 271 | 428 174 | 4 170 | 610 337 |

Podaci o ukupnom broju i površini poslovnih prostora evidentiranih u imovini Grada Zagreba se u računalnoj aplikaciji vode na dva načina, zbog čega se dostavljeni podaci razlikuju te ovise jesu li dani iz modula Nekretnine ili modula Upravljanje imovinom.

Prema modulu Nekretnine, poslovnih prostora na koncu 2014. je ukupno 4 170, jer se u njemu vode zapisi o nekretninama u vlasništvu, odnosno pod upravljanjem Grada Zagreba, neovisno tko i na koji način koristi nekretninu, upisuju se kako su opisani u zemljišnim knjigama i katastru zemljišta. Prema modulu Upravljanje imovinom, poslovnih prostora na koncu 2014. je ukupno 4 531, jer se u njemu daju podaci o korištenju poslovnih prostora, odnosno ugovorima koje je Grad Zagreb zaključio za pojedine poslovne prostore, za dijelove poslovnih prostora te za više poslovnih prostora jednim ugovorom.

Za potrebe gradskih upravnih tijela, mjesnih samouprava i vijeća nacionalnih manjina, Grad Zagreb koristi poslovne prostore na 39 lokacija. Pored navedenih objekata, Grad u vlasništvu ima i Palaču Dverce u Zagrebu (Katarinin trg 6), koju koristi za održavanje svečanih primanja te Vilu Zagreb u Mošćeničkoj Dragi.

Trgovačka društva, ustanove u vlasništvu Grada Zagreba i drugi proračunski korisnici Grada Zagreba, na temelju zaključenih ugovora, koriste poslovne prostore Grada Zagreba. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se bez javnog natječaja kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Koncem 2014., trgovačka društva u vlasništvu Grada Zagreba, proračunski korisnici Grada te tijela državne uprave i korisnici državnog proračuna koristili su 286 poslovnih prostora Grada Zagreba. Prema evidenciji Grada, većina korisnika (tijela državne uprave, pravosudna tijela, ustanove, muzeji) koriste poslovne prostore na temelju zaključenih ugovora, a s 27 korisnika državnog proračuna ugovori nisu zaključeni. Nadalje, jedan korisnik državnog proračuna prostor koristi bez valjane pravne osnove te je u tijeku pokretanje postupka iseljenja. Sa šest korisnika državnog proračuna su zaključeni ugovori o privremenom korištenju poslovnih prostora koji su istekli.

Političke stranke i udruge koriste poslovne prostore Grada Zagreba uz plaćanje zakupnine ili bez plaćanja naknade. Revizijom je utvrđeno da pojedine političke stranke i udruge s kojima su zaključeni ugovori o zakupu uredno podmiruju zakupninu, dok pojedine kasne s plaćanjem. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, natječaja ili posebnog propisa. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, raspolažući sredstvima iz javnih izvora, primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, putem javnog natječaja provodi se financiranje programa i projekata te financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) je propisano da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan navedenim Zakonom. Također je propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Grad Zagreb daje u zakup poslovne prostore drugim subjektima, odnosno fizičkim i pravnim osobama, s kojima se zaključuju ugovori o zakupu poslovnih prostora, nakon provedenih postupaka javnog natječaja ili postupka produljenja ugovora.

Protiv korisnika koji koriste poslovne prostore Grada Zagreba bez ugovora (bez valjane pravne osnove), kojih je koncem 2014. bilo 412, pokreću se postupci iseljenja. Prema obrazloženju odgovorne osobe, Grad pokreće sudske postupke radi iseljenja, ali za dio poslovnih prostora tužbeni zahtjevi Grada se odbijaju zbog stava suda da se aktivna legitimacija za pokretanje postupka dokazuje isključivo izvatkom iz zemljišnih knjiga, ne uvažavajući da se radi o nacionaliziranim poslovnim prostorima kojima Grad Zagreb upravlja do okončanja postupka povrata. Nadalje, određeni broj prostora zajednički koriste suvlasnici stambene zgrade (podrum, tavan, skladišta) zbog čega je otežano prikupljanje vlasničke i građevinske dokumentacije i utvrđivanje pojedinog tuženika kako bi se pokrenuo sudski postupak te zaključio ugovor o zakupu. Također, jedan dio prostora bez valjane pravne osnove koriste pravne osobe koje su prestale postojati te je problem utvrđivanje sadašnjeg korisnika, jer je prostor zatvoren ili ga koriste stečajni upravitelji za potrebe stečajnog postupka i slično.

Grad Zagreb upravlja i raspolaže poslovnim prostorima izvan uporabe (prazni ili devastirani prostori), za koje se raspisuju javni natječaji za davanje u zakup. Na koncu 2014., od ukupno 1 284 poslovna prostora izvan uporabe, 848 poslovnih prostora (garaže, garažna mjesta i poslovni prostori) su prostori u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama koje je Grad zakupio od Društva na temelju ugovora o zakupu iz prosinca 2013. Prema obrazloženju, preostali poslovni prostori izvan uporabe se odnose na vlažne i devastirane prostore u podrumima zgrada ili u dvorištima (derutni samostojeći dvorišni objekti ili prostori u dvorišnoj zgradi), za čije je privođenje namjeni potrebno uložiti značajna financijska sredstva. Također, na pojedine poslovne prostore se primjenjuju odredbe Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine te se nakon okončanja postupka vraćaju ranijim vlasnicima ili se utvrđuje vlasništvo Republike Hrvatske.

Od 2012. do 2014. je otkazano ukupno 86 ugovora o zakupu, a za 185 poslovnih prostora zakup je prestao sporazumnim raskidom ugovora. U istom razdoblju je raspisano 14 natječaja za zakup ukupno 1 581 poslovnog prostora.

Javni natječaj za zakup poslovnih prostora započinje objavom skraćenog teksta natječaja u sredstvima javnog informiranja, a cjelovitog teksta na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave i na mrežnoj stranici Grada Zagreba. Prijedlog liste poslovnih prostora za davanje u zakup sastavlja se u Odjelu za poslovni prostor i poslove zakupa, u okviru Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada Zagreba. Tekst javnog natječaja sadrži osnovne podatke o poslovnom prostoru, početni iznos mjesečne zakupnine, pravo prvenstva pri dodjeli prostora, rok zaključivanja ugovora te druge elemente propisane Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Podaci iz prijava ponuditelja unose se u računalnu aplikaciju Upravljanje imovinom. Povjerenstvo razmatra ponude, utvrđuje ispunjavanje uvjeta te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja ili neprihvatanje ponuda. Prema uvjetima iz natječaja, obvezno je sudjelovanje najmanje tri natjecatelja za svaki poslovni prostor (iznimno, odlukom Povjerenstva za davanje u zakup poslovnog prostora, moguće je sudjelovanje manje od tri natjecatelja), ponuđena zakupnina mora biti veća od oglašene, a najpovoljnija je ponuda s najvišom mjesečnom zakupninom. Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na prijedlog Povjerenstva, donosi gradonačelnik, nakon čega se s odabranim ponuditeljem zaključuje ugovor o zakupu. Nakon provedenih natječaja s odabranim ponuditeljima zaključeni su ugovori, koji sadrže podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se nalazi, visini zakupnine, rokovima plaćanja zakupnine, djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, roku na koji je ugovor zaključen te druge elemente propisane Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Ugovara se obveza prilaganja mjenice, odnosno zadužnice kao sredstva osiguranja redovnog podmirenja godišnje zakupnine. Ugovori se zaključuju kao ovršna isprava, a nakon potpisivanja se aktiviraju u informatičkom sustavu i evidentiraju u računalnoj aplikaciji Registar ugovora. Također, dostavljaju se Podružnici i drugim pružateljima usluga (Hrvatska elektroprivreda, Gradska plinara, Podružnica Vodoopskrba i odvodnja i drugi), radi evidentiranja zakupnika kao obveznika plaćanja troškova. Zakupniku se prostor predaje u zakup uz potpisivanje zapisnika o primopredaji. Zakupnicima koji uredno ispunjavaju obveze iz ugovora omogućeno je produljenje ugovora, nakon prethodne kontrole namjenskog korištenja poslovnog prostora, provjere jesu li plaćene sve obveze iz ugovora te provjere registracije društva ili obrtnice. Ugovori o zakupu se produljuju na slijedećih pet godina, odnosno za poslovne prostore za koje je podnesen zahtjev za povrat do pravomoćnosti rješenja o povratu imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Revizijom je utvrđeno da je značajan broj važećih ugovora o zakupu poslovnih prostora zaključen prije deset do dvadeset godina (primjerice 1999., 2004., 2005.). Od 2012. do 2014. su tri puta snižene cijene zakupa (dva puta 2012. i koncem 2013.), na temelju izmjena odredbi Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Grad Zagreb mjesečni obračun zakupnine obavlja na temelju izmjena navedenog Zaključka, bez zaključivanja novih ugovora ili izmjena zaključenih ugovora, kako je predviđeno ugovorima o zakupu. Također, Ministarstvo financija Republike Hrvatske je u 2013. donijelo Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 79/13, 85/13, 160/13, 35/14 i 157/14), prema kojemu se poreznim obveznicima smatraju tijela i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako obavljaju djelatnosti iskorištavanja materijalne ili nematerijalne imovine (najam, zakup i slično), osim ako ih obavljaju u zanemarivom opsegu. Slijedom navedenoga, Grad Zagreb je počevši od siječnja 2014. pri mjesečnom obračunu, ugovorenu zakupninu uvećavao za iznos poreza na dodanu vrijednost, a zaključeni ugovori o zakupu nisu mijenjani. Nadalje, utvrđeno je da se ugovori o zakupu poslovnih prostora i garaža, u pravilu, produljuju dosadašnjim zakupnicima na slijedećih pet godina. Produljenje pojedinog ugovora se provodi na način da Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada Zagreba predlaže gradonačelniku zaključenje novog ugovora za sljedećih pet godina, prema uvjetima iz ranijeg ugovora. Zbog navedenoga, značajna je razlika u visini ugovorene zakupnine prema ugovorima koji su zaključeni u ranijim godinama (od kojih su pojedini zaključeni 1999.), kojima se rok zakupa produljuje s istom (nižom) zakupninom i visini ugovorene zakupnine prema ugovorima o zakupu, zaključenim nakon provedenih javnih natječaja, kojima je ugovorena viša zakupnina (ponekad i 100,0 %), a radi se o zakupu prostora jednake površine i na istoj lokaciji. Prije prijedloga za donošenje zaključka gradonačelnika o produljenju ugovora o zakupu, navedeni Gradski ured provjerava podmiruje li zakupnik obveze, odnosno plaća li zakupninu i obavlja li ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru, odnosno koristi li garažu u skladu s ugovorom.

Odredbom članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je propisano, između ostaloga, da se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje u zakup putem javnog natječaja, a iznimno će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od pet godina. Prema izmjenama navedenog Zakona iz lipnja 2015., zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, dati pisanu ponudu za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od pet godina. Grad Zagreb je u ugovore o zakupu koje zaključuje sa zakupnicima uvrstio odredbu prema kojoj, ukoliko zakupnik u potpunosti izvršava obveze iz ugovora, može predložiti zakupodavcu, prije isteka roka na koji je zaključen, zaključivanje novog ugovora. Revizijom je utvrđeno da su pojedini ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni nekoliko mjeseci nakon isteka roka važenja.

Prema Zaključku o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje koji je bio na snazi do kolovoza 2015., privremenim korištenjem se smatra kontinuirano svakodnevno ili periodično korištenje koje traje određeno vrijeme, do dvije godine, a za ustanove, humanitarne, socijalne i zdravstvene udruge, udruge za zaštitu ljudskih prava do četiri godine. Revizijom je utvrđeno da se ugovori o privremenom korištenju poslovnih prostora, kada se radi o nacionaliziranim poslovnim prostorima, zaključuju na neodređeno vrijeme, što nije u skladu s odredbom navedenog Zaključka kojom je određeno da se ugovori o privremenom korištenju zaključuju na određeno vrijeme, do najviše četiri godine. Također, pojedini poslovni prostori koji se nalaze na atraktivnim lokacijama, dani su udrugama na privremeno korištenje, iako je navedenim Zaključkom propisano da se prostori koji služe za zadovoljavanje potreba građana za opskrbom i uslužnim obrtničkim djelatnostima i ulični lokali na atraktivnim lokacijama, u pravilu ne daju na privremeno korištenje. Pravilnikom o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama koji je na snazi od kolovoza 2015., kojim je izvan snage stavljen Zaključak o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje i Zaključkom o dodjeli gradskih prostora na korištenje koji je na snazi od studenoga 2015., također, propisano je da se gradski prostori koji služe za zadovoljavanje potreba građana za opskrbom i uslužnim obrtničkim djelatnostima i ulični lokali na atraktivnim lokacijama, u pravilu ne daju na korištenje udrugama i subjektima navedenim u Zaključku o dodjeli gradskih prostora na korištenje. Navedenim aktima je također propisano na koje vrijeme se gradski prostori daju na korištenje.

Prema podacima Grada Zagreba, za 1 581 poslovni prostor u tijeku je postupak povrata jer se radi o nacionaliziranom poslovnom prostoru. Grad u obrazloženju navodi da točan broj navedenih prostora nije poznat jer podaci iz financijskog programa (u kojemu se pratila naplata prihoda od zakupnine), koji su preuzeti od Podružnice ranijih godina, nisu sadržavali imovinsko-pravne podatke potrebne za utvrđivanje statusa nekretnine, odnosno činjenicu radi li se o nacionaliziranom objektu (izgrađenom prije nacionalizacije 1959. ili kasnije) te zbog toga Grad u vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2015.), u računalnoj aplikaciji nema određen status navedenih nekretnina. Grad prikupljanjem i analizom dokumentacije za svaku pojedinu nekretninu utvrđuje je li nekretnina predmet povrata imovine, a tek nakon donošenja rješenja o povratu imovine, utvrđen je status nekretnine. Na koncu 2014., za nacionalizirane poslovne prostore je zaključeno ukupno 1 012 ugovora o zakupu, dok se 328 nacionaliziranih poslovnih prostora koristi bez zaključenog ugovora, a 241 se ne koristi. Ugovori su zaključeni s korisnicima na neodređeno vrijeme, do okončanja postupka povrata.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora ukupno su ostvareni u 2012. u iznosu 71.424.807,00 kn, u 2013. u iznosu 68.817.557,00 kn te u 2014. u iznosu 38.028.098,00 kn. U 2013. su ostvareni za 2.607.250,00 kn ili 3,6 % manje u odnosu na 2012., a u 2014. za 30.789.459,00 kn ili 44,7 % manje u odnosu na 2013. Prema obrazloženju, prihodi su smanjeni zbog sniženja početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor, na temelju tri izmjene Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (u ožujku i travnju 2013. te siječnju 2014.). Izmjenom navedenog Zaključka iz siječnja 2014. značajno su snižene zakupnine (10,0 % do 15,0 %) u gradskim zonama u kojima zbog gospodarske krize zakupnici odustaju od daljnjeg poslovanja i vraćaju prostore u posjed Gradu Zagrebu te su značajno snižene zakupnine za proizvodne i uslužne djelatnosti, kao zaštitna gospodarska mjera.

Od 2012. do 2014. Grad Zagreb nije prodavao poslovne prostore.

U 2012. Grad Zagreb je stekao u vlasništvo šest poslovnih prostora. Vrijednosno značajniji poslovni prostor se odnosi na kupnju zgrade, površine 1 171 m², po cijeni 2.500.000,00 kn, za što je zaključen ugovor s fizičkom osobom u travnju 2012. Navedenu zgradu koristi gradski dječji vrtić Budućnost. Grad Zagreb je upisan kao vlasnik navedene nekretnine, a plaćanje je izvršeno u 2012.

U 2013. Grad Zagreb je stekao u vlasništvo osam poslovnih prostora, sedam zgrada i četiri garaže. Vrijednosno značajniji se odnose na nekretnine (zgrade i zemljište u Heinzelovoj ulici i na Trnjanskoj cesti) od Društva na temelju dva ugovora o kupoprodaji koji su, na temelju zaključaka Gradske skupštine, zaključeni u rujnu 2013. U ugovoru o kupoprodaji nekretnina u Heinzelovoj ulici ukupne površine 100 625 m² navedeno je da je Društvo 2008. navedene nekretnine kupilo od Grada Zagreba, a kupoprodajna cijena u iznosu 251.562.500,00 kn podmirena je u cijelosti, a Društvo je platilo porez na promet nekretnina u iznosu 23.143.750,00 kn. U ugovoru o kupoprodaji nekretnina na Trnjanskoj cesti ukupne površine 130 420 m² navedeno je da je Grad Zagreb navedene nekretnine kupio od jednog trgovačkog društva na temelju ugovora iz 2006. za kupoprodajnu cijenu u iznosu 88.215.249 EUR, da je, na temelju zaključka Gradskog poglavarstva iz listopada 2007., zaključen ugovor o prijenosu kupoprodajnog ugovora s Grada na Društvo kojim su sva prava i obveze prenesene na Društvo te da je Društvo u cijelosti podmirilo obvezu i platilo porez na promet nekretnina. Gradska skupština Grada Zagreba donijela je koncem kolovoza 2013. zaključak o prihvaćanju prava prvokupa nekretnina na navedenim lokacijama. Ugovorima o kupoprodaji iz rujna 2013. ugovoreno je da će Grad Zagreb kupiti nekretnine u Heinzelovoj ulici za kupoprodajnu cijenu u iznosu 43.958.075 EUR, a nekretnine na Trnjanskoj cesti za kupoprodajnu cijenu u iznosu 82.468.997 EUR. Ugovorena je otplata u 120 jednakih mjesečnih rata, počevši od siječnja 2014., uz godišnju nepromjenjivu kamatnu stopu 6,5 %.

Nadalje, Grad Zagreb je u 2013., na temelju ugovora o kupoprodaji, stekao sedam poslovnih prostora ukupne površine 328,88 m² za potrebe postupka izvlaštenja, na ime naknade za nekretnine koje Grad Zagreb treba izvlástiti u svrhu izgradnje prometnice Branimirove ulice, ukupne vrijednosti 685.875,60 EUR. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.), prijedlog za upis u zemljišne knjige nije riješen. Također je, na temelju ugovora o kupoprodaji, stekao poslovni prostor i četiri garažna mjesta, ukupne površine 595,07 m², za kupoprodajnu cijenu u iznosu 862.931,44 EUR, za potrebe smještaja Ustanove za palijativnu skrb koja ne raspolaže odgovarajućim poslovnim prostorom. Grad Zagreb je upisao predbilježbu prava vlasništva nekretnine.

U 2014. Grad Zagreb je stekao u vlasništvo ukupno 30 poslovnih prostora, dvije zgrade i 15 garaža, od čega 27 poslovnih prostora i 14 garaža na temelju ugovora o nagodbi, zgradu na temelju ugovora o darovanju, dva poslovna prostora i garažu na temelju dva ugovora o kupoprodaji, zgradu i poslovni prostor na temelju rješenja o nasljeđivanju. Vrijednosno značajniji se odnosi na stjecanje sportsko poslovnog kompleksa ukupne površine 10 330 m², na temelju sudske nagodbe s košarkaškim klubom. Ugovoreno je da će se izvršiti prijeboj duga košarkaškog kluba u iznosu 28.678.519,00 kn s kupoprodajnom cijenom u iznosu 46.927.883,00 kn, a ostatak isplatiti do konca 2014. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.), upis u zemljišne knjige nije riješen. Također, zaključen je ugovor s trgovačkim društvom o kupnji opremljenog objekta za smještaj starijih i nemoćnih osoba, s pripadajućim zemljištem, ukupne površine 7 014 m², za 112.068.551,00 kn, s porezom na dodanu vrijednost, uvećano za nepromjenjivu kamatnu stopu 6,8 % godišnje. Ugovoreno je plaćanje u 120 mjesečnih obroka, počevši od siječnja 2016.

Rashodi za nabavu poslovnih prostora od 2012. do 2014. ostvareni su ukupno u iznosu 221.063.541,00 kn. Vrijednosno značajniji rashodi su ostvareni za kupnju nekretnina od Društva u iznosu 131.420.737,00 u 2014., za poslovne prostore košarkaškog kluba u iznosu 68.075.409,00 kn (od 2012. do 2014.), nabavu prostora za predškolsku ustanovu u iznosu 10.878.891,00 kn i prostora za smještaj Ustanove za palijativnu skrb u iznosu 7.634.030,84 kn u 2013.

U 2014. na temelju pravomoćnih rješenja izlučeno je ukupno 178 poslovnih prostora, od čega 83 poslovna prostora zbog utvrđenog vlasništva Republike Hrvatske, 29 je vraćeno fizičkim i pravnim osobama, nad 23 je utvrđeno suvlasništvo Republike Hrvatske i trećih osoba, sedam poslovnih prostora na temelju sudske nagodbe, na ime naknade za nekretnine koje je Grad Zagreb izvlasio u svrhu izgradnje prometnice Branimirove ulice, a za 36 poslovnih prostora provedena su izlučenja iz drugih razloga.

Rashodi za zakup poslovnih prostora od 2012. do 2014. ostvareni su u ukupnom iznosu 27.893.441,00 kn, a odnose se na rashode prema ugovoru o zakupu nekretnina u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama u iznosu 27.508.396,00 kn te prema ugovoru o nagodbi i ugovorima o privremenom korištenju s jednom fizičkom osobom i dvije udruge u iznosu 385.045,00 kn.

U skladu s odredbama Zaključka o sklapanju ugovora o najmu i ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Društva iz srpnja 2013., u prosincu 2013. s Društvom je zaključen ugovor o zakupu nekretnina-poslovnog prostora u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama. Navedenim ugovorom je Grad Zagreb postao zakupnik 92 poslovna prostora u roh-bau izvedbi ukupne površine 7 982,58 m², 601 garaže ukupne površine 9 808,64 m², 288 parkirnih garažnih mjesta ukupne površine 4 641,19 m², objekta s ukupno 205 parkirno-garažnih mjesta ukupne površine 2 704,56 m² i javne garaže ukupne površine 3 030,71 m². Ugovor je zaključen na deset godina, počevši od 1. siječnja 2014. Za korištenje poslovnih prostora, Grad Zagreb plaća zakupninu u 120 jednakih mjesečnih obroka u iznosu 240.200 EUR, odnosno 300.250 EUR, s porezom na dodanu vrijednost. Istekom roka zakupa i podmiranjem svih obveza prema Društvu, Grad Zagreb će steći pravo vlasništva na navedenim poslovnim prostorima. Društvo je podmirivalo račune za zajedničku pričuvu, dok su krajnji korisnici podmirivali troškove komunalnih usluga.

Državni ured za reviziju predlaže davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže provoditi javne natječajne u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

S obzirom na značajan broj poslovnih prostora koji se bespravno koriste (od kojih je dio na atraktivnim lokacijama, a pojedini su značajne površine), za koje su ugovori o zakupu ili privremenom korištenju istekli ili nisu zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora te korisnici ne plaćaju zakupninu, predlaže poduzimati aktivnosti kako bi se poslovni prostori koristili u skladu s propisima odnosno kako bi se riješilo pitanje bespravnog korištenja.

U svrhu usklađenja korištenja poslovnih prostora s izmjenama odredbi Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, kojim su umanjene cijene zakupa poslovnih prostora te s odredbama Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, prema kojima je Grad Zagreb obavezan plaćati porez na dodanu vrijednost, predlaže postupno započeti s aktivnostima zaključivanja novih ugovora sa zakupnicima, posebice onima kojima ističe zakup, čime bi se navedeni ugovori uskladili s važećim propisima te ujedno obavila kontrola važećih ugovora o zakupu (namjensko korištenje poslovnih prostora) i uskladile evidencije Grada Zagreba i stvarnog stanja na terenu.

Također, predlaže donijeti pisane procedure za provedbu postupka produljenja ugovora o zakupu poslovnih prostora, kojima bi se, između ostaloga, odredile osobe zadužene za provedbu postupaka produljenja, radnje koje se trebaju poduzeti prije isteka ugovora te radnje vezane uz provjeru namjenskog korištenja, odnosno korištenja poslovnih prostora u skladu s ugovorom.

Predlaže aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora te pravodobno poduzimati radnje vezane uz produljenje ugovora o zakupu sa zakupcima koji udovoljavaju propisanim uvjetima čime bi se smanjio broj poslovnih prostora koji se koriste bez pravne osnove.

Nadalje, predlaže za dodjelu poslovnih prostora udrugama ugovarati rokove korištenja prostora u skladu s važećim internim aktima Grada Zagreba. S obzirom da pojedine udruge koriste poslovne prostore na atraktivnim lokacijama čijim bi se davanjem u zakup po tržišnim uvjetima mogli ostvariti značajniji prihodi, predlaže se udrugama dodjeljivati na korištenje poslovne prostore koji se ne nalaze na atraktivnim lokacijama kako je i propisano internim aktima. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom, za poslovne prostore koji se ne koriste odnosno za koje se Društvu plaća zakupnina, poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju, prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada, prodaja i druge namjene).

- Upravljanje i raspolaganje stanovima

Prema podacima Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Grad je koncem 2014. raspolagao i upravljao sa 7 504 stana površine 397 273 m² od čega za 27 stanova nije bio utvrđen status korištenja prema korisnicima. U vrijeme obavljanja revizije za 13 stanova utvrđen je status korištenja (dva stana koriste zaštićeni najmoprimci, tri se bespravno koriste, sedam nije u uporabi, a jedan je dodijeljen na upravljanje kulturnoj ustanovi). Od ukupno 7 504 stana kojima je Grad raspolagao koncem 2014., u vlasništvu Grada je 5 358 stanova, 268 je u suvlasništvu, a Grad je uzeo u najam od Društva 1 878 stanova.

U tablici broj 5 daju se podaci o broju i površini stanova kojima Grad raspolaže i upravlja, prema korisnicima, na koncu 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 5

Broj i površina stanova kojima Grad Zagreb raspolaže i upravlja, prema korisnicima, koncem 2012., 2013. i 2014.

| Redni broj | Korisnici stanova | 2012. | | 2013. | | 2014. | |
|------------|--|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|
| | | Broj | m ² | Broj | m ² | Broj | m ² |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Zaštićeni najmoprimci | 2 325 | 100 741 | 2 084 | 86 930 | 1 366 | 59 267 |
| 2. | Najam za službene potrebe | 231 | 12 234 | 228 | 12 138 | 215 | 11 604 |
| 2.1. | Zaposlenici Grada | 23 | 1 251 | 22 | 1 192 | 23 | 1 248 |
| 2.2. | Državna tijela, institucije | 84 | 4 952 | 81 | 4 893 | 72 | 4 424 |
| 2.3. | Znanstveni djelatnici, djelatnici u kulturi i osobe od interesa za Grad i Republiku Hrvatsku | 124 | 6 031 | 125 | 6 053 | 120 | 5 932 |
| 3. | Najam po tržišnim uvjetima | 3 216 | 184 492 | 3 245 | 193 206 | 3 710 | 221 069 |
| 3.1. | Najmoprimci na temelju liste reda prvenstva i preporuka gradskih ureda | 2 671 | 139 341 | 2 631 | 142 399 | 2 731 | 149 358 |
| 3.2. | Javno najamni stanovi | 491 | 41 260 | 546 | 45 950 | 626 | 53 272 |
| 3.3. | Privremeno korištenje na temelju zaključka gradonačelnika | 54 | 3 891 | 68 | 4 857 | 89 | 6 738 |
| 3.4. | Najmoprimci koji su legalizirali bespravno korištenje stanova | 0 | 0 | 0 | 0 | 264 | 11 701 |
| 4. | Bespravno korištenje | 1 776 | 72 156 | 1 594 | 65 642 | 1 294 | 54 811 |
| 5. | Stanovi izvan upotrebe i za koje se utvrđuje status korištenja | 589 | 38 116 | 1 174 | 69 804 | 919 | 50 522 |
| 5.1. | Stanovi izvan upotrebe | 589 | 38 116 | 1 150 | 69 804 | 892 | 50 522 |
| 5.2. | Stanovi za koje se utvrđuje status korištenja | 0 | 0 | 24 | - | 27 | - |
| Ukupno | | 8 137 | 407 739 | 8 325 | 427 720 | 7 504 | 397 273 |

Grad Zagreb koncem 2014. raspolaže s 1 366 stanova koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima odnosno osobama koje su stekle stanarsko pravo prema propisima koji su bili na snazi do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), pod uvjetima propisanim navedenim Zakonom. Prema odredbama navedenog Zakona, ugovor o najmu stana se zaključuje na neodređeno vrijeme, a najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu.

Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske, a uvjeti i mjerila utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca. Način utvrđivanja visine zaštićene najamnine propisan je Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05). Prema navedenoj Uredbi, visina mjesečne zaštićene najamnine ne može biti niža od iznosa mjesečne najamnine izračunane uzimajući u obzir neto korisnu površinu stana i etalonsku cijenu građenja. Grad je Zaključkom o davanju ovlasti za utvrđivanje visine zaštićene najamnine iz prosinca 1997. ovlastio Podružnicu za izračun i naplatu najniže mjesečne najamnine koja iznosi 2,70 kn/m².

Prema Odluci o najmu stanova, stan se može dati u najam za službene potrebe sa slobodno ugovorenim najamnima osobama koje je izabrala ili imenovala Gradska skupština te stručnim djelatnicima u gradskim službama i upravnim tijelima, na određeno vrijeme dok obavljaju dužnost na koju su imenovane, odnosno za vrijeme trajanja radnog odnosa, a mjesečna najamnina je utvrđena zaključkom o visini slobodno ugovorene najamnine, u dvostrukom iznosu zaštićene najamnine. Prema odluci, stanovi se daju izvan liste reda prvenstva, na temelju obrazloženog prijedloga povjerenstva za davanje stanova u najam. Prema navedenoj osnovi koncem 2014. stanove su koristila 23 korisnika s kojima su zaključeni ugovori o najmu stanova.

Državna tijela i institucije su za stambeno zbrinjavanje djelatnika koncem 2014. koristile 72 stana Grada Zagreba. Stanovi su dani u najam na temelju zaključaka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika. Revizijom je utvrđeno da je pojedinim ugovorima o najmu stana ugovorena mogućnost promjene visine najamnine, ako se donese novi akt kojim se regulira visina slobodno ugovorene najamnine, a u pojedinima mogućnost promjene visine najamnine nije ugovorena, iz čega proizlazi da Grad nije postupao jednako u svim slučajevima.

Uvidom u pojedine ugovore o najmu stanova za službene potrebe i stanova danih na korištenje državnim tijelima i institucijama te evidenciju Podružnice koja obavlja poslove naplate najamnine, utvrđeno je da je pojedinim korisnicima obračunavana najamnina u iznosu različitim od ugovorene visine najamnine odnosno iznosu utvrđenom zaključkom o visini slobodno ugovorene najamnine. Nadalje, utvrđeno je da pojedine stanove najmoprimci koriste i nakon isteka ugovorenog roka, a Grad je najmoprimcima poziv za predaju stana upućivao nekoliko godina nakon isteka ugovorenog roka. Iz navedenog proizlazi da provjera uvjeta pod kojima su stanovi dani u najam nije obavljena pravovremeno.

Koncem 2014. Grad raspolaže sa 120 stanova koje koriste znanstveni djelatnici, djelatnici u kulturi, osobe od interesa za Grad i Republiku Hrvatsku. Člankom 6. Odluke o najmu stanova je određeno da se stan može dati u najam, izvan liste reda prvenstva sa slobodno ugovorenim najamnima, znanstvenim djelatnicima, djelatnicima u kulturi i javnim djelatnicima te drugim osobama od interesa za Grad i Republiku Hrvatsku, uz preporuku čelnika nadležnog upravnog tijela, ministra ili ravnatelja javne ustanove, najduže na vrijeme do tri godine. Revizijom je utvrđeno da je prema pojedinim ugovorima o privremenom korištenju stanova ugovoren rok korištenja pet godina.

Grad je koncem 2014. raspolagao s 2 731 stanom koje, u skladu s Odlukom o najmu stanova, uz plaćanje zaštićene najamnine koriste najmoprimci na temelju liste reda prvenstva sastavljene nakon provedenog javnog natječaja te izvan liste reda prvenstva, na prijedlog povjerenstva za davanje stanova u najam uz obrazloženo mišljenje Gradskog ureda za socijalnu zaštitu i osobe s invaliditetom i Gradskog ureda za branitelje, uz uvjet da ispunjavaju uvjete određene navedenom odlukom. Natječaj za najam navedenih stanova raspisuje se svakih pet godina, a stanovi se daju u najam na vrijeme pet godina. Uvjeti, postupak i kriteriji za davanje u najam stanova i javno najamnih stanova koji su u vlasništvu odnosno imovini Grada Zagreba propisani su Odlukom o najmu stanova i Odlukom o najmu javno najamnih stanova.

Navedenim odlukama je određeno pravo na dodjelu stana u najam, postupak davanja stana u najam (provedba natječaja, kriteriji za utvrđivanje liste reda prvenstva (stambeni status, socijalno - zdravstveni status, vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Zagreba, sudjelovanje u Domovinskom ratu), utvrđivanje liste reda prvenstva, zaključivanje ugovora i drugo), odnosno za utvrđivanje konačne liste za javno najamne stanove, utvrđivanje liste reda prvenstva, donošenje akta o davanju stana u najam, zaključivanje ugovora o najmu stana te sastav i zadaće povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

Primjenom Odluke o najmu javno najamnih stanova, koncem 2014. u najmu je bilo ukupno 626 stanova. Navedenom odlukom je određeno pravo na dodjelu i postupak davanja stana u najam. Za davanje stanova u najam utvrđuje se lista reda prvenstva nakon provedenog javnog natječaja. Visina najamnine određena je zaključkom gradonačelnika i sastoji se od fiksnog iznosa u visini od 64 do 108 EUR, ovisno o površini stana te varijabilnog dijela koji se obračunava po m² neto korisne površine stana. Od 2012. do 2014. provedena su tri natječaja za najam stanova.

Koncem 2014. Grad Zagreb je raspolagao s 89 stanova koji su dani na privremeno korištenje. Na temelju zaključaka gradonačelnika, Grad je zaključivao ugovore o privremenom korištenju stanova s ustanovama iz područja zdravstva i socijalne skrbi i udrugama radi smještaja štíćenika. Revizijom je utvrđeno da svako upravno tijelo Grada sastavlja listu prvenstva, ali objedinjena lista za dodjelu stanova na privremeno korištenje se ne sastavlja niti se javno objavljuje.

Od ukupnog broja stanova kojima je Grad raspolagao, bespravno odnosno bez valjane pravne osnove je korišteno 1 776 stanova koncem 2012., a 1 294 koncem 2014. Od konca 2012. do konca 2014., broj navedenih stanova je smanjen za 482. Bespravnim korisnicima smatraju se korisnici koji nisu zaključili ugovore o najmu stanova odnosno korisnici koji su nasilno ušli u stanove, korisnici stanova kojima je proteklo ugovoreno razdoblje na koje su zaključili ugovor i nisu podnijeli zahtjev za produženje, trgovačka društva koja stanove koriste za obavljanje gospodarske djelatnosti te korisnici stanova kojima su zahtjevi za zaključivanje ugovora o najmu stana podneseni na temelju Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova (legalizacija bespravno korištenih stanova) pozitivno riješeni, a ugovor o najmu nisu zaključili. Svim korisnicima koji koriste stanove bez valjane pravne osnove, bez obzira na razlog bespravnog statusa, obračunava se naknada za korištenje stana u visini zaštićene najamnine. U studenome 2012. donesena je Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova prema kojoj je osobama koje su na dan stupanja na snagu ove odluke koristile stan bez valjane pravne osnove dana mogućnost najma stana na vrijeme do pet godina, uz ispunjavanje propisanih uvjeta. Na ovaj način, stanovi se daju u najam izvan liste reda prvenstva sa zaštićenom najamninom odnosno slobodno ugovorenom najamninom ovisno o ispunjavanju propisanih uvjeta. Postupak za davanje stana u najam pokreće se podnošenjem zahtjeva s dokazima o ispunjavanju uvjeta Povjerenstvu za dodjelu stanova u najam, a rok je bio do konca ožujka 2013. U navedenom roku podnesen je 891 zahtjev za davanje stanova u najam. Do konca 2014. riješena su 403 zahtjeva od čega je pozitivno riješeno 280 zahtjeva, a 123 su odbijena. Od 280 pozitivno riješenih zahtjeva, do konca 2014. za 264 stana su zaključeni ugovori o najmu stanova. Također, tijekom 2015. riješeno je 126 zahtjeva (od čega 67 pozitivno, a 59 je odbijeno), te je do vremena obavljanja revizije ukupno riješeno 529 zahtjeva, a ostali zahtjevi su u postupku rješavanja. Za korisnike koji stanove koriste bez valjane pravne osnove, a nisu podnijeli zahtjev za davanje stanova u najam u roku ili je njihov zahtjev odbijen, pokreće se ili nastavlja postupak iseljenja.

Koncem 2014. Grad Zagreb je raspolagao s ukupno 892 stana koja nisu bila u uporabi, od čega se 386 odnosi na stanove u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama koje je Grad zakupio od Društva na temelju zaključenih ugovora. Prema obrazloženju Grada, planirana je daljnja dodjela ili uređenje 478 stanova, a 414 stanova nije planirano za dodjelu zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, stanja u kojem se stanovi nalaze (derutni ili ruševni stanovi) ili se ne mogu smatrati stanom u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Prema pisanom obrazloženju, Grad će dio stanova, koji su u derutnom stanju te za koje sudski vještaci nalazom utvrde da je ulaganje u njihovo uređenje radi dovođenja u uporabno stanje neisplativo, ponuditi na prodaju putem javnog natječaja.

Od 2012. do 2014. Grad Zagreb je stekao 48 stanova, od čega 32 na temelju rješenja o nasljeđivanju, 13 kupnjom (od čega 10 stanova za potrebe postupka izvlaštenja radi izgradnje Branimirove ulice) te 3 prema drugim osnovama (u postupku ovrhe, darovanjem i nagodbom).

U promatranom razdoblju Grad nije prodavao stanove, a ostvareni prihodi u iznosu 23.934,00 kn odnose se na prihode ostvarene na temelju ugovora o prodaji stanova s obročnom otplatom koji su zaključeni 1998. i 1999.

U 2014. izlučena su 883 stana na temelju pravomoćnih rješenja (zbog utvrđenog vlasništva Republike Hrvatske, fizičkih i pravnih osoba, suvlasništvo Republike Hrvatske i trećih osoba) te drugih pravnih poslova (ugovori o kupoprodaji, nagodbe i drugo).

Rashodi za nabavu stanova od 2012. do 2014. su ostvareni u iznosu 19.159.900,00 kn. Odnose se na rashode vezane uz izgradnju stanova u naselju Vrbani u iznosu 16.532.099,00 kn, kupnju stanova koji su dani u najam u iznosu 2.596.111,00 kn te rashode vezane uz stanove koje je Grad stekao na temelju rješenja o nasljeđivanju u iznosu 31.690,00 kn.

U navedenom razdoblju, rashodi za najam stanova su ostvareni u iznosu 482.083.101,00 kn. Grad ima u najmu 1 878 stanova na temelju ugovora zaključenih s Društvom. Grad je u siječnju 2008. zaključio s Društvom kao investitorom gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina ugovor o najmu 1 300 stanova, ukupne površine 94 770 m² na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama na vrijeme 15 godina, počevši od 1. siječnja 2009. Navedenim ugovorom Grad se obvezao Društvu plaćati mjesečnu naknadu u iznosu 9.354.050,00 kn. Društvo se obvezalo da će nakon isteka navedenog ugovora zaključiti s Gradom ugovor o kupoprodaji stanova za kupoprodajnu cijenu 1,00 kn za svaki stan. Grad i Društvo su zaključili dva dodatka ugovoru. Navedenim dodacima je smanjena neto korisna površina stanova na 94 018 m². Također, ugovoreno je da rok na koji je ugovor zaključen počinje teći 15. travnja 2009. te da se ugovorena mjesečna naknada koju se Grad obvezao plaćati Društvu u iznosu 9.354.050,00 kn uvećana za porez na dodanu vrijednost može povećati na godišnjoj razini, ako se poveća kamata koju će Društvo, na temelju Ugovora o kreditu za izgradnju stanova na navedenoj lokaciji iz lipnja 2008. u ugovorenom iznosu 900.000.000,00 kn, plaćati poslovnoj banci u razdoblju trajanja ugovora o najmu (do ožujka 2024.). Grad je u studenome 2013. s Društvom zaključio ugovor o najmu još 578 stanova ukupne površine 49 521 m² u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme, na rok deset godina koji počinje teći od 1. siječnja 2014. Grad se obvezao plaćati mjesečnu najamninu za sve stanove u iznosu 537.229 EUR uvećano za porez na dodanu vrijednost (ukupno 671.536 EUR mjesečno). U skladu s ugovorom, ukupni iznos plaćene najamnine smatra se ukupnom kupoprodajnom cijenom stanova, a istekom ugovora stanovi se prenose u vlasništvo Grada.

Od ukupno 1 878 stanova, koncem 2014. u najmu na temelju liste reda prvenstva i preporuka gradskih ureda bilo je 876 stanova, pod tržišnim uvjetima (javno najamni stanovi) 530 stanova, na temelju zaključaka gradonačelnika-privremeno korištenje 37 stanova, pet stanova dano je u najam znanstvenim i drugim djelatnicima, 44 stana se bespravno koriste, a 386 stanova nije u uporabi.

Državni ured za reviziju predlaže, jednako postupati pri zaključivanju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom vezano uz ugovaranje promjene visine najamnine, najamninu naplaćivati u ugovorenom iznosu te pravovremeno obavljati provjeru uvjeta pod kojima su stanovi dani u najam odnosno poduzimati radnje u slučajevima prestanka valjane pravne osnove za korištenje stana. Također, predlaže s osobama od interesa za Grad i Republiku Hrvatsku zaključivati ugovore o najmu stanova u skladu s internim aktima Grada. Radi veće transparentnosti te promicanja načela javnosti, predlaže se sastavljati i javno objavljivati objedinjenu listu prvenstva za dodjelu gradskih stanova na privremeno korištenje.

S obzirom na značajan broj stanova koji se ne koriste, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom, za stanove koji se ne koriste odnosno za koje se Društvu plaća najamnina, poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju, prema utvrđenoj namjeni (davanje u najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada, prodaja i druge namjene).

- Upravljanje i raspolaganje zemljištem

Koncem 2014. Grad Zagreb je upravljao i raspolagao s 24 900 202 m² zemljišta, od čega se 17 917 322 m² odnosi na neizgrađeno građevinsko zemljište, a 6 982 880 m² na javne površine. Grad, osim namjene zemljišta utvrđene generalnim urbanističkim planovima i prostornim planovima Grada Zagreba i Seseveta, nema evidenciju o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Evidencija gradskog zemljišta je ustrojena u aplikaciji Upravljanje imovinom putem modula evidencije zemljišnih čestica u vlasništvu Grada Zagreba (Evidencija vlasništva) u kojemu se evidentiraju podaci o zemljišnim česticama u zemljišnoj knjizi i veza s odgovarajućom zemljišnom česticom u katastarskom operatu i stvarnim stanjem na terenu te modula upravljanja zemljišnim česticama u imovini Grada (Upravljanje zemljištem) s podacima koji se odnose na zakup i održavanje zemljišta. Prema podacima iz modula Evidencija vlasništva, Grad kao samovlasnik upravlja s 237 zemljišta ukupne površine 1 306 674 m², od čega je za 15 zemljišta ukupne površine 36 822 m² utvrđena vrijednost u iznosu 34.990.335,00 kn, a za ostala zemljišta nije utvrđena vrijednost. Također, u vlasništvu ili suvlasništvu Grada je 29 kompleksa (više čestica zemljišta i zgrade) ukupne površine zemljišta 928 766 m², zgrada 7 980 m² i posebnih dijelova 7 743 m², od čega je za deset kompleksa utvrđena vrijednost u iznosu 412.360.775,00 kn, a za ostale komplekse nije utvrđena vrijednost.

Prema podacima iz modula Upravljanje zemljištem, Grad Zagreb je od 2012. do 2014. dao u zakup na rok tri godine neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine 335 266 m² za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, uređenje zelenih površina, za parkirališni prostor, otvorena skladišta i slične namjene za što je zaključeno 550 ugovora o zakupu. Zemljište je, u skladu s odredbama Odluke o građevinskom zemljištu, dano u zakup na temelju provedenih javnih natječaja ili neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim navedenom odlukom (pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba, za potrebe postojećeg objekta, produljenje ugovora pod određenim uvjetima). Za davanje u zakup navedenog zemljišta ugovorena je ukupna godišnja zakupnina u iznosu 3.641.802,00 kn.

Do studenoga 2013. godišnji iznos zakupnine bio je utvrđen Odlukom o građevinskom zemljištu iz ožujka 2012., a od studenoga 2013. Zaključkom o utvrđivanju jediničnog iznosa godišnje zakupnine i načinu plaćanja zakupnine za neizgrađeno građevinsko zemljište. Navedenim aktima je utvrđen iznos godišnje zakupnine prema namjenama zemljišta i zonama od najmanje 1,00 kn/m² za poljoprivredno zemljište u četvrtoj zoni do najviše 450,00 kn/m² za postavljanje jednostavnih građevina.

Od 2012. do 2014. Grad Zagreb je zaključio 58 ugovora o prodaji zemljišta ukupne površine 49 292 m². Prema Odluci o građevinskom zemljištu, Grad može prodavati građevinsko zemljište u svom vlasništvu ako mu nije potrebno za izgradnju građevina javne i društvene namjene, odnosno za ostvarivanje nekog drugog interesa te u drugim slučajevima prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te prostorno uređenje i gradnju. Prema navedenoj odluci, zemljište se prodaje javnim natječajem (javnim prikupljanjem pisanih ponuda ili javnim usmenim nadmetanjem) te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) kada je to propisano zakonom, a početni iznos kupoprodajne cijene je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta koja se utvrđuje nalazom vještaka. Postupak prodaje zemljišta započinje pismom namjere zainteresirane pravne i fizičke osobe, koja podnosi pisani prijedlog za pokretanje postupka za prodaju zemljišta. Nakon provedenih javnih natječaja zaključena su 24 ugovora za prodaju zemljišta ukupne površine 21 766 m². Bez provođenja javnih natječaja zaključeno je 35 ugovora za prodaju 27 526 m² zemljišta, prema odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te članka 176. Zakona o prostornom uređenju. Za prodaju navedenih zemljišta ugovorena je kupoprodajna cijena u ukupnom iznosu 198.892.304,00 kn. Odlukom o građevinskom zemljištu je određeno da se ugovor o kupoprodaji zaključuje u roku 45 dana od donošenja zaključka nadležnog tijela. Pojedini ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni nakon isteka navedenog roka.

Prema nekim ugovorima kupoprodajna cijena je ugovorena u EUR u kunsnoj protuvrijednosti, ali je ugovarana primjena različitog tečaja odnosno u nekim ugovorima je ugovoreno plaćanje u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja zaključka nadležnog tijela, a u nekim prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan zaključivanja ugovora ili na dan plaćanja. Odlukom o građevinskom zemljištu je određeno da javni natječaj i ugovor o kupoprodaji sadrži rok i način plaćanja kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od 30 dana od dana zaključivanja ugovora. Revizijom je utvrđeno da se tijekom 2012. i 2013. različito postupalo kod utvrđivanja roka plaćanja kupoprodajne cijene odnosno kod nekih ugovora je plaćanje obavljeno prije zaključivanja ugovora, nekim ugovorima plaćanje je ugovoreno u roku 15 dana, a kod nekih u roku 30 dana od zaključivanja ugovora. Ugovorima zaključenim tijekom 2014. plaćanje kupoprodajne cijene je većinom ugovarano u roku 30 dana.

U rujnu 2012., Gradska skupština Grada Zagreba donijela je zaključak o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta ukupne površine 4 792 m², radi formiranja građevinske parcele ukupne površine 6 781 m², k.o. Trnje (k.č. 4821/37). Prema nalazu vještaka za koji je Povjerenstvo za vrednovanje utvrdilo da je izrađen u skladu s Odlukom o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina, početna cijena je utvrđena u iznosu 14.969.010,00 kn. Nakon provedenog javnog natječaja, Gradska skupština je koncem studenoga 2012. donijela zaključak o prodaji navedenog zemljišta na temelju kojega je početkom ožujka 2013. odnosno nakon 91 dan od donošenja zaključka između Grada i tri društva (zajednički ponuditelji) zaključen ugovor o kupoprodaji. Prema Odluci o građevinskom zemljištu, rok za zaključivanje ugovora je 45 dana od donošenja zaključka.

Na temelju dostavljene ponude, ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 15.000.000,00 kn od čega je 1.500.000,00 kn plaćeno kao jamčevina koja je uračunana u kupoprodajnu cijenu, a za razliku u iznosu 13.500.000,00 kn ugovoreno je plaćanje u roku 30 dana. Također, ugovoreno je da će tri društva kao kupci zemljišta u roku dvije godine od dana zaključivanja ugovora, prenijeti u vlasništvo Gradu Zagrebu poslovni prostor površine 150 m², prema sistemu ključ u ruke, za rad Mjesnog odbora Veslačko naselje u Gradskoj četvrti Trnje, u prizemlju stambeno-poslovne građevine koja će se izgraditi na novoformiranoj z.k.č. 4821/37, k.o. Trnje s odgovarajućim sadržajem prostorija potrebnih za rad mjesnog odbora, te osigurati odgovarajući broj parkirnih mjesta ispred objekta i u objektu. Ugovoreno je da će se odnosi vezani uz poslovni prostor za rad Mjesnog odbora urediti posebnim ugovorom. Grad nije dostavio posebni ugovor kojim su uređeni odnosi vezani uz poslovni prostor niti dokumentaciju iz koje bi bilo moguće utvrditi je li poslovno stambeni objekt završen i je li u vlasništvo Grada prenesen poslovni prostor za rad mjesnog odbora s pripadajućim sadržajima, a prema zemljišnoknjižnom izvratku, novoformirana katastarska čestica je označena kao livada, a kao vlasnici su upisana dva od tri društva s kojima je zaključen ugovor o kupoprodaji.

U navedenom razdoblju Grad Zagreb je stjecao zemljište (kupnja, darovanje, razvrgnuće suvlasništva, zamjena) za izgradnju prometnica i komunalne infrastrukture te objekata javne namjene iz područja društvenih djelatnosti (školstvo, zdravstvo, socijalna skrb, kultura) i sporta.

Prema podacima Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, zaključena su 93 ugovora za kupnju zemljišta ukupne površine 126 736 m², 18 ugovora o darovanju, ustupanju prava vlasništva ili prijenosu vlasništva bez naknade kojima je Grad Zagreb stekao 27 589 m² zemljišta, jedan ugovor o zamjeni zemljišta s Republikom Hrvatskom na temelju kojega je Grad stekao 10 508 m² zemljišta (Grad je dao 611 m², a na temelju procijene podmirio razliku u cijeni zemljišta) te jedan ugovor o razvrgnuću suvlasništva za 143 m² zemljišta. Grad je od 2012. do 2014., na temelju tri rješenja o nasljeđivanju, stekao 2 542 m² zemljišta.

Grad je u 2012. zaključio ugovor o pravu građenja za izgradnju osnovne škole i kombinirane dječje ustanove (vrtić i jaslice u naselju Vrbani III) i ugovor kojim se produžuje rok na koji je, na temelju ugovora iz 1996. i 2003., osnovano pravo građenja montažne praonice automobila. Obavljenom financijskom revizijom Grada Zagreba za 2012. utvrđeno je da, prije objave poziva za iskazivanje interesa za gradnju i opremanje objekata osnovne škole i kombinirane dječje ustanove (vrtić i jaslice u naselju Vrbani III), nije sačinjena analiza svih mogućih načina financiranja izgradnje objekata te je naloženo prije početka investicija izraditi analizu različitih načina financiranja izgradnje objekata kako bi se odabrao najpovoljniji način financiranja i proračunska sredstva koristila ekonomično, učinkovito i djelotvorno.

Vezano uz mogući upis založnog prava zakupodavca u korist banke, ako zakupodavcu bude potreban kredit za izgradnju, odnosno dovršenje objekta, naloženo je preispitati odredbe zaključenog ugovora o zakupu, s obzirom da su zapisnici o primopredaji objekata zaključeni prije potpisivanja ugovora o zakupu iz čega proizlazi da su radovi na izgradnji objekata u cijelosti završeni.

Od 2012. do 2014. prihodi od prodaje zemljišta ostvareni su u ukupnom iznosu 222.159.847,00 kn, od čega je 179.808.810,00 kn ostvareno u 2013. Vrijednosno značajniji prihodi u 2013. u iznosu 145.130.167,00 kn su ostvareni prodajom zemljišta Društvu na lokaciji Mandlova-Maksimirska.

Gradsko poglavarstvo je, u cilju realizacije gradskog programa Zagrebački model stanogradnje, donijelo u travnju 2008. zaključak o prijenosu prava vlasništva zemljišta površine 62 323 m² na lokaciji Mandlova - Maksimirska, te u siječnju 2009. zaključak o prijenosu prava vlasništva zemljišta površine 20 666 m² na lokaciji Podbrežje Društvo. Na temelju navedenih zaključaka, između Grada i Društva su u svibnju 2008. i u veljači 2009. zaključeni ugovori o prijenosu prava vlasništva zemljišta. Prema ugovorima, Društvo je obvezno za zemljište na lokaciji Mandlova - Maksimirska platiti naknadu u iznosu 145.130.167,00 kn i na lokaciji Podbrežje u iznosu 51.665.000,00 kn, prijenosom u vlasništvo Grada adekvatnog broja stanova u vrijednosti prenesenog zemljišta.

Ugovorima nije određena dinamika i rokovi izgradnje stanova, te prava i obveze ugovornih strana vezanih uz preneseno zemljište u slučaju da se ne ostvare ciljevi radi kojih je zemljište preneseno u vlasništvo Društva (ako se stanovi ne izgrade). Do konca 2013., stanovi na navedenim lokacijama nisu izgrađeni. U prosincu 2013. je, na temelju zaključka Gradske skupštine, zaključen dodatak ugovora o prijenosu prava vlasništva na lokaciji Mandlova - Maksimirska prema kojemu se Društvo obvezalo ugovorenu naknadu platiti na račun proračuna Grada do konca 2013. U obrazloženju prijedloga zaključka je navedeno da Društvo na navedenoj lokaciji nije izgradilo stanove zbog razloga uvjetovanih financijskom krizom, urušavanjem građevinskog sektora, te smanjenom potražnjom i mogućnostima građana da investiraju u nekretnine. Naknada je podmirena koncem 2013.

S obzirom na okolnosti koje je Grad naveo u obrazloženju prijedloga zaključka o promjeni načina plaćanja naknade za zemljište na lokaciji Mandlova - Maksimirska (financijska kriza, urušavanje građevinskog sektora, smanjena potražnja i mogućnosti građana da investiraju u nekretnine), te da izgradnja stanova nije započela na lokaciji Podbrežje, obavljenom financijskom revizijom za 2013., Gradu je predloženo poduzeti aktivnosti za povrat zemljišta na lokaciji Podbrežje u vlasništvo Grada ili utvrditi obveze Društva, odnosno rokove i dinamiku izgradnje stanova na spomenutom zemljištu u cilju realizacije gradskog programa stanogradnje. Prema planu provedbe naloga i preporuka danih u Izvješću o obavljenoj reviziji Grada Zagreba za 2013., krajnji rok za provedbu navedene preporuke je 30. lipnja 2015., što do vremena obavljanja revizije nije učinjeno.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivati ugovore o kupoprodaji zemljišta u rokovima utvrđenim odlukom. Pri ugovaranju kupoprodajne cijene u EUR, radi jednakog postupanja, predlaže se za plaćanje kunske protuvrijednosti u svim slučajevima ugovarati primjenu istoga tečaja. Vezano uz raspolaganje zemljištem na lokaciji Podbrežje, predlaže se provesti aktivnosti utvrđene planom provedbe naloga i preporuka danih u izvješću o obavljenoj reviziji Grada Zagreba za 2013.

- **Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Koncem 2014. Grad Zagreb je imao 2 996 zaposlenika od kojih 2 991 u gradskim upravnim tijelima i pet dužnosnika (gradonačelnik i zamjenice gradonačelnika te predsjednik i potpredsjednica Gradske skupštine) te 237 osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Za obavljanje upravnih, stručnih i pomoćno-tehničkih poslova iz djelokruga Grada Zagreba, na temelju Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela i Odluke o Stručnoj službi Gradske skupštine Grada Zagreba, do srpnja 2013. je bilo ustrojeno 19 upravnih tijela, a od srpnja 2013. su ustrojena 22 upravna tijela (18 gradskih ureda, tri službe i zavod).

Za upravljanje imovinom Grada nadležna su gradska upravna tijela iz djelokruga njihova rada (obrazovanje, kultura i sport, zdravstvo, socijalna zaštita i osobe s invaliditetom, mjesna samouprava, komunalna infrastruktura, poljoprivreda i šumarstvo i druge djelatnosti). Ustrojen je Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada koji upravlja dijelom imovine koja se komercijalno koristi (zakup poslovnih prostora, najam stanova i zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta). Prema Odluci o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada Zagreba obavlja poslove koji se odnose na denacionalizaciju, vlasništvo i druga stvarna prava, izvlaštenje i druga ograničenja vlasništva i drugih stvarnih prava, korištenje građevinskog zemljišta, stjecanje, raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama, pokretninama i pravima u vlasništvu Grada Zagreba, imovinsko-pravne odnose u svrhu uređenja građevinskog zemljišta, uređivanje vlasničko-pravnih odnosa, uknjižbu i evidenciju imovine Grada, status prognanika, izbjeglica i povratnika, stambene poslove te druge poslove. Koncem 2014., u Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada Zagreba bilo je 237 zaposlenika (od čega devet na određeno vrijeme). Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama donosi gradonačelnik odnosno Gradska skupština u okviru svoje nadležnosti.

Vezano uz nekretnine, Grad Zagreb je donio pisane procedure (processe odnosno dijagrame tijeka) za stjecanje nekretnina za izgradnju koje obuhvaćaju ugovorno stjecanje nekretnina za izgradnju prometnica i objekata društvenih djelatnosti (kupoprodaja, nagodbe i darovanja), stjecanje nekretnina u postupku izvlaštenja (ako se ne postigne dogovor s vlasnikom zemljišta), uknjižbu vlasništva te zaključivanje izvansudskih nagodbi, za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta (javnim natječajem i neposrednom pogodbom), za dodjelu javno najamnih stanova, te za dodjelu stanova u najam izvan liste reda prvenstva. Također, donesene su pisane procedure za naplatu prihoda iz nadležnosti Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada koje se odnose na naplatu prihoda od prodaje imovine u vlasništvu Grada Zagreba, naknade za osnovano pravo građenja, zakupnine za neizgrađena građevinska zemljišta, najamnine za stanove dane u najam i javni najam, zakupnine za poslovni prostor te naknade za privremeno korištenje prostora (poslovni prostori, stanovi i skloništa), s ciljem pravovremenog i učinkovitog prikupljanja prihoda i naplate potraživanja iz nadležnosti navedenog ureda, radi poboljšanja općih uvjeta života i zadovoljavanja javnih potreba građana na području Grada Zagreba. Pisane procedure za prodaju zemljišta, davanje poslovnih prostora u zakup odnosno na privremeno korištenje i za davanje stanova u najam temeljem liste reda prvenstva nisu donesene, a procedurama o dodjeli stanova u najam izvan liste reda prvenstva nije obuhvaćena dodjela stanova svim kategorijama najmoprimaca.

Grad Zagreb ima ustrojenu unutarnju reviziju koja je ustrojena kao sektor unutar Gradskog kontrolnog ureda. Obavljenim revizijama u 2013., vezano uz upravljanje i raspolaganje nekretninama, obuhvaćeno je davanje u zakup poslovnih prostora, davanje u zakup i na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta te ostvarivanje prihoda od prodaje zemljišta. Tijekom 2015. obavljena je revizija dodjele gradskih stanova u najam kojom je obuhvaćeno razdoblje od 2009. do svibnja 2015. Navedenim revizijama dano je devet preporuka, za koje su planovima djelovanja određeni rokovi za njihovu provedbu. Također, u 2012. je obavljena revizija financiranja uređenja građevinskog zemljišta i revizija naplate prihoda od zakupa poslovnih prostora i garaža. Ustrojena je baza danih preporuka i prati se njihova provedba.

U veljači 2012. je obavljena revizija provedbe preporuka danih u revizijama koje su tijekom 2010. i 2011. obavljene u Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada Zagreba (revizija procesa zaključenja nagodbe između Grada Zagreba i pravnih ili fizičkih osoba u postupku pripreme zemljišta za gradnju te revizija procesa dodjele gradskih prostora danih na privremeno korištenje), koje su se, prema planovima provedbe preporuka, trebale provesti tijekom 2010. i 2011. Utvrđeno je da je većina danih preporuka provedena a provedba manjeg broja preporuka je u tijeku.

U okviru Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada Zagreba, Sektora za upravljanje imovinom Grada ustrojen je Odjel za poslovni prostor i poslove zakupa koji, između ostalih obavlja poslove vezane uz davanje u zakup i na privremeno korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada. U navedenom odjelu četiri zaposlenika (izvidnici) obavljaju kontrolu namjenskog korištenja poslovnih prostora danih u zakup. Prema obrazloženju, očevidi (izvidi) se obavljaju pri produljenju ugovora o zakupu ili privremenom korištenju, promjeni ugovornih strana u postupcima zaključenja ugovora o zajedničkom zakupu ili podzakupu, stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, promjeni djelatnosti, primopredaji i preuzimanju prostora, po prijavama ili upitima građana te raspisanim javnim natječajima. Izvidima se provjerava koriste li se prostori u skladu s ugovorenim namjenom. Izvidnici obavljaju kontrolu na način da prikupljaju podatke na terenu i obavljaju primopredaju prostora, o čemu sastavljaju zapisnik. Ukoliko utvrde da zakupnik koristi prostor suprotno ugovorenim odredbama, upućuju pisanu opomenu na koju se zakupnik dužan pisano očitovati. Nakon primitka očitovanja ili u slučaju da se zakupnik ne očituje, očevidom se provjerava stanje na terenu. Ukoliko zakupnik ne ukloni nedostatke, sastavlja se prijedlog zaključka o otkazu ugovora o zakupu koji se dostavlja Stručnoj službi gradonačelnika. Stranka je dužna predati prostor u posjed Gradu Zagrebu, o čemu se sastavlja zapisnik te se promjena evidentira u računalnoj aplikaciji. Ukoliko stranka ne preda poslovni prostor, pokreće se ovršni postupak te se stranka evidentira kao bespravni korisnik. O poduzetim radnjama dostavlja se dokumentacija Podružnici koja evidentira promjene u svojim evidencijama.

Grad Zagreb nije donosio godišnji plan kontrola poslovnih prostora kojima upravlja ili raspolaže. S obzirom da se radi o ugovorima koji su zaključeni s različitim vrstama korisnika i različitim rokovima korištenja poslovnih prostora (ugovori o zakupu poslovnih prostora i garaža, na neodređeno vrijeme, na neodređeno vrijeme za nacionalizirane stanove, o privremenom korištenju i drugi ugovori) ili nisu zaključeni jer su prostori bespravno useljeni, uzimajući u obzir navedeno, trebalo bi donijeti godišnji plan kontrole poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju predlaže, radi učinkovitijeg upravljanja i raspolaganja nekretninama, donijeti pisane procedure za prodaju zemljišta, davanje poslovnih prostora u zakup odnosno na privremeno korištenje i za davanje stanova u najam temeljem liste reda prvenstva, kojima treba detaljno utvrditi aktivnosti, ovlasti i nadležnosti zaposlenika i rokove za obavljanje i kontrolu navedenih poslova kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova, te procedurama o dodjeli stanova u najam izvan liste reda prvenstva obuhvatiti dodjelu stanova svim kategorijama najmoprimaca.

Predlaže, u svrhu veće učinkovitosti kontrole namjenskog korištenja poslovnih prostora kojima Grad Zagreb upravlja ili raspolaže, donijeti godišnji plan kojim će se odrediti broj i vrsta korisnika koji će se obuhvatiti provjerom, provesti procjene i analize prethodno obavljenih provjera kako bi se utvrdila područja većeg rizika te ciljano usmjerile provjere.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Zagreba. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravlja li Grad Zagreb nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama Grada Zagreba djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je Gradu Zagrebu dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Nastaviti aktivnosti da se imovina koja je u uporabi, a evidentirana je u okviru nefinancijske imovine u pripremi, evidentira na propisanim računima računskog plana te, da bi se ubrzale aktivnosti za evidentiranje navedene imovine u skladu s propisima i radi učinkovitijeg upravljanja ukupnom imovinom Grada Zagreba, donijeti plan kojim će se odrediti aktivnosti, način i rokovi za provedbu i uspostaviti aktivniju suradnju Gradskog ureda za financije i svih gradskih ureda u čijoj je nadležnosti navedena imovina. Za nefinancijsku imovinu koju koriste proračunski korisnici, a financira se sredstvima Grada, s proračunskim korisnicima urediti u čijim će se poslovnim knjigama navedena imovina evidentirati.
- Ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te drugim potrebnim podacima i programski je povezati s registrom imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini s kojom Grad Zagreb raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Provoditi popis cjelokupne imovine i obveza u skladu s propisima.
- Utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Zagreb upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te, na temelju utvrđenog stvarnog stanja imovine, za navedenu imovinu provjeravati upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama, za nekretnine koje pripadaju Gradu pokretati postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Grada, te usklađivati podatke u zemljišnim knjigama i katastru. Poduzimati radnje za procjenu vrijednosti nekretnina te evidentiranja u poslovnim knjigama i registru imovine.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Zagreba, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Sastavljati i Gradskoj skupštini dostavljati izvješće o stanju imovine najmanje jednom godišnje, u skladu s odredbama statuta Grada Zagreba.

- Odlukom o najmu stanova utvrditi jasne i mjerljive kriterije za dodjelu stanova u najam pojedinim kategorijama najmoprimaca. Urediti način, uvjete, ovlasti i kriterije za dodjelu stanova u najam državnim tijelima i institucijama te na privremeno korištenje fizičkim osobama radi stambenog zbrinjavanja u slučaju elementarnih nepogoda, sanacije klizišta i prometnica te drugih izvanrednih i nepredvidivih okolnosti. Zaključkom o dodjeli gradskih prostora na korištenje subjektima koji nisu izuzeti od primjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisati provođenje javnog natječaja, odnosno objavu javnog poziva za dodjelu poslovnih prostora na korištenje. Internim aktima utvrditi jednake rokove za dostavu ponuda kod istovrsnih oblika raspolaganja nekretninama te otvaranje ponuda započeti istodobno s istekom roka za dostavu ponuda. Donijeti pravilnik kojim će se propisati način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra građevinskog zemljišta, u skladu s Odlukom o građevinskom zemljištu.
- Poslovne prostore davati u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javne natječaje u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- S obzirom na značajan broj poslovnih prostora koji se bespravno koriste (od kojih je dio na atraktivnim lokacijama, a pojedini su značajne površine), za koje su ugovori o zakupu ili privremenom korištenju istekli ili nisu zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora te korisnici ne plaćaju zakupninu, poduzimati aktivnosti kako bi se poslovni prostori koristili u skladu s propisima odnosno kako bi se riješilo pitanje bespravnog korištenja.
- Donijeti pisane procedure za provedbu postupka produljenja ugovora o zakupu poslovnih prostora, kojima bi se, između ostaloga, odredile osobe zadužene za provedbu postupaka produljenja, radnje koje se trebaju poduzeti prije isteka ugovora te radnje vezane uz provjeru namjenskog korištenja, odnosno korištenja poslovnih prostora u skladu s ugovorom. Aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora te pravodobno poduzimati radnje vezane uz produljenje ugovora o zakupu sa zakupcima koji udovoljavaju propisanim uvjetima čime bi se smanjio broj poslovnih prostora koji se koriste bez pravne osnove.
- Za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama ugovarati rokove korištenja prostora u skladu s važećim internim aktima Grada Zagreba. S obzirom da pojedine udruge koriste poslovne prostore na atraktivnim lokacijama čijim bi se davanjem u zakup po tržišnim uvjetima mogli ostvariti značajniji prihodi, udrugama dodjeljivati na korištenje poslovne prostore koji se ne nalaze na atraktivnim lokacijama kako je i propisano internim aktima. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom, za poslovne prostore koji se ne koriste odnosno za koje se Društvu plaća zakupnina, poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju, prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada, prodaja i druge namjene).

- Pri zaključivanju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, vezano uz ugovaranje promjene visine najamnine, jednako postupati, najamninu naplaćivati u ugovorenom iznosu te pravovremeno obavljati provjeru uvjeta pod kojima su stanovi dani u najam odnosno poduzimati radnje u slučajevima prestanka valjane pravne osnove za korištenje stana. S osobama od interesa za Grad i Republiku Hrvatsku zaključivati ugovore o najmu stanova u skladu s internim aktima Grada.
- Radi veće transparentnosti te promicanja načela javnosti, sastavljati i javno objavljivati objedinjenu listu prvenstva za dodjelu gradskih stanova na privremeno korištenje.
- S obzirom na značajan broj stanova koji se ne koriste, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom, za stanove koji se ne koriste odnosno za koje se Društvu plaća najamnina, poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju, prema utvrđenoj namjeni (davanje u najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada, prodaja i druge namjene).
- Zaključivati ugovore o kupoprodaji zemljišta u rokovima utvrđenim internim aktima, a pri ugovaranju kupoprodajne cijene u EUR, radi jednakog postupanja, za plaćanje kunske protuvrijednosti u svim slučajevima ugovarati primjenu istoga tečaja. Vezano uz raspolaganje zemljištem na lokaciji Podbrežje, provesti aktivnosti utvrđene planom provedbe naloga i preporuka danih u izvješću o obavljenoj reviziji Grada Zagreba za 2013.
- Donijeti pisane procedure za prodaju zemljišta, davanje poslovnih prostora u zakup odnosno na korištenje i za davanje stanova u najam temeljem liste reda prvenstva, kojima treba detaljno utvrditi aktivnosti, ovlasti i nadležnosti zaposlenika i rokove za obavljanje i kontrolu navedenih poslova kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova, te procedurama o dodjeli stanova u najam izvan liste reda prvenstva obuhvatiti dodjelu stanova svim kategorijama najmoprimaca.
- Donijeti godišnji plan kojim će se odrediti broj i vrsta korisnika koji će se obuhvatiti provjerom, provesti procjene i analize prethodno obavljenih provjera kako bi se utvrdila područja većeg rizika te ciljano usmjerile provjere.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE GRADA ZAGREBA

Grad Zagreb je prihvatio preporuke Državnog ureda za reviziju.