



РЕВИЗИЈА СВРСИСХОДНОСТИ ПОСЛОВАЊА

2019. година



Давање у закуп
пословног простора
у својини јединица
локалне самоуправе



ДА ЛИ СЕ МОГУ УВЕЋАТИ ПРИХОДИ ОД ЗАКУПА

Свеобухватном
евиденцијом

Оптимизацијом
прихода

Стратешким
управљањем и
контролом



**РЕВИЗОРСКА
ПИТАЊА**

1.

Да ли су јединице локалне самоуправе успоставиле потпуну, тачну и благовремену евиденцију пословног простора којом располажу?

2.

Да ли јединице локалне самоуправе адекватно утврђују висину закупнине и наплаћују оптимални износ закупнине?

3.

Да ли јединице локалне самоуправе имају усвојен план управљања и располагања непокретностима и да ли врше адекватно праћење поступка давања у закуп пословног простора?



ПЕРИОД РЕВИЗИЈЕ 2016-2018. ГОДИНА



Град Београд и градови Нови Сад и Ниш би могли значајно да **увећају приходе** од закупа пословног простора **стратешким управљањем**, успостављањем **свеобухватне евиденције**, предузимањем **ефикасних мера приликом давања у закуп** пословног простора и адекватном **контролом**



1

Град Београд и градови Нови Сад и Ниш нису успоставили свеобухватне евиденције пословног простора и нису у потпуности успоставили право својине у јавним књигама о непокретностима и правима на њима

Евиденција о броју и површини пословног простора субјеката ревизије

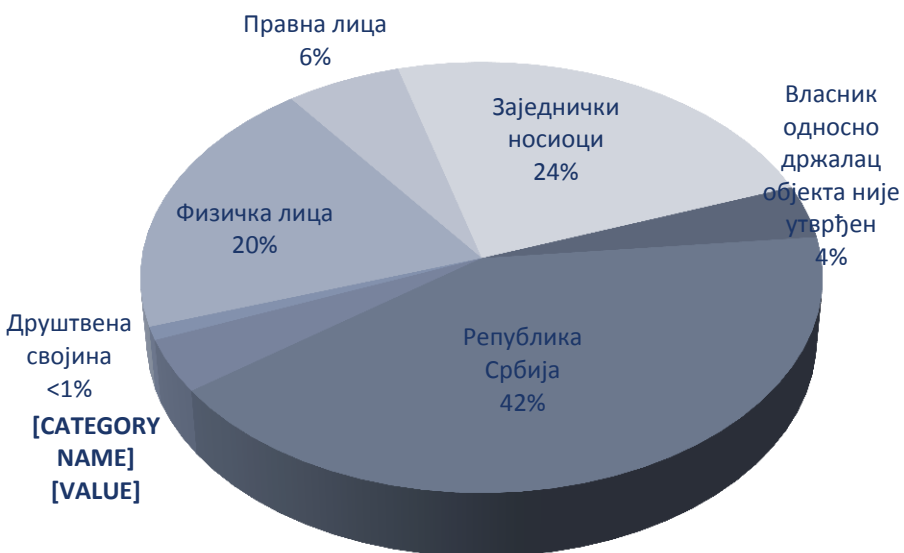


1

Различите су евиденције о броју и површини пословног простора евидентираног у пословним књигама субјеката ревизије, бази података о закупцима пословног простора субјеката ревизије, евиденцији РДИ и РГЗ

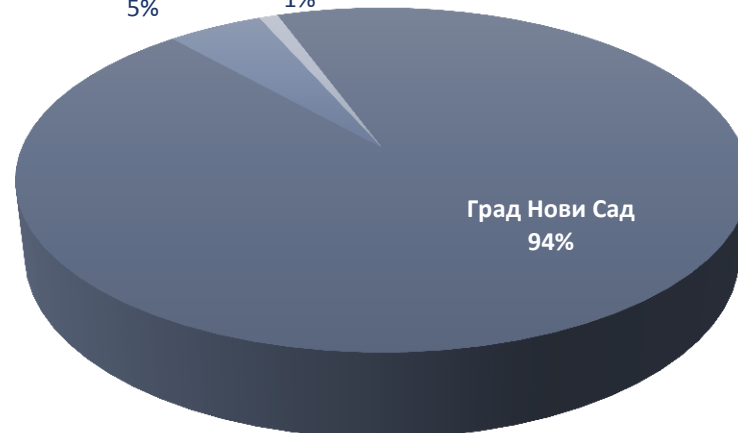


Носиоци права својине на пословном простору у пешачкој зони

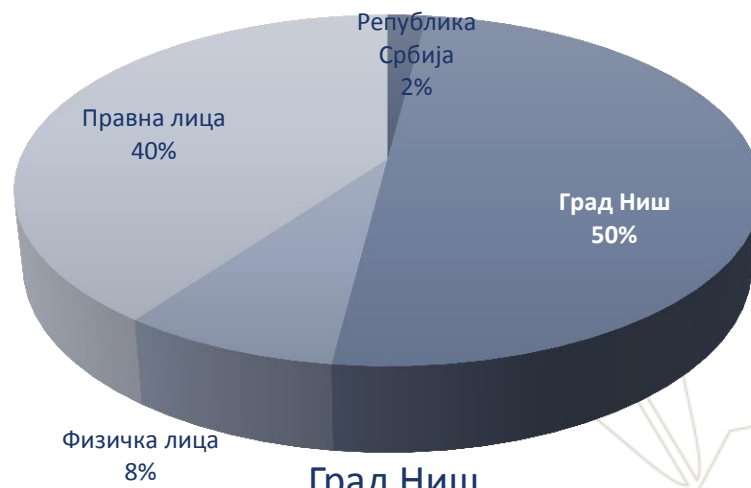


Град Београд
(258 јединица пословног простора)

Физичка лица 5%
Правна лица 1%



Град Нови Сад
(110 јединица пословног простора)

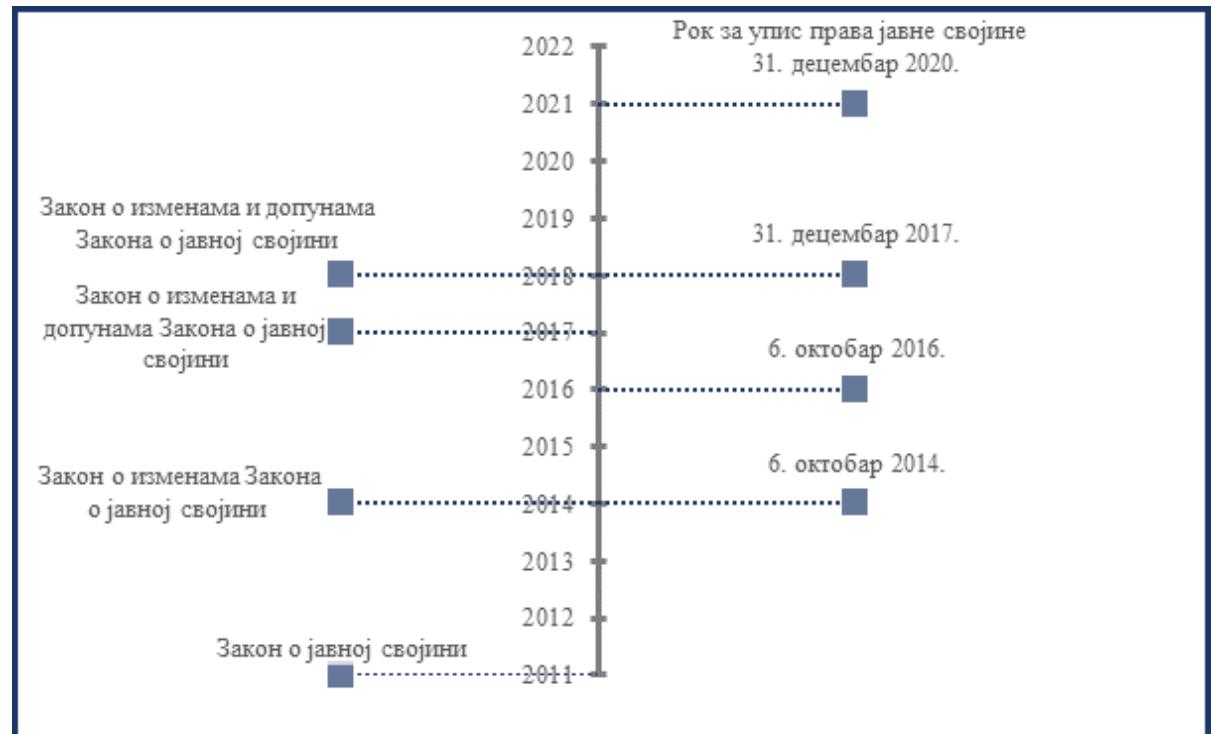


Град Ниш
(50 јединица пословног простора)

Давање у закуп пословног простора у својини јединица локалне самоуправе

Разлози
неуспостављања
права јавне својине:

- Померање рокова за упис права јавне својине
- Незаконито изграђени објекти
- Нерешено имовинско-правни односи
- Поднети захтеви за враћање одузете имовине



2

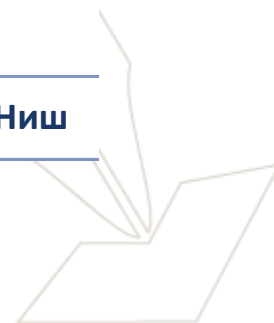
Град Београд и град Нови Сад нису предузели довољне и адекватне активности на остваривању већег нивоа прихода од давања у закуп пословног простора



Субјекти ревизије нису документовали начин процене почетне висине закупнине

	Град Београд	Град Нови Сад	Град Ниш
Подела пословног простора по зонама	5 зона	9 зона	9 зона
Подела пословног простора по делатностима коју обављају закупци	9 делатности	11 делатности	Нема поделе
Највиша почетна висина закупнине по m^2	2.097 динара (организовање игара на срећу – Екстра зона, са увећањем од 50%)	3.730 динара (организовање игара на срећу – Екстра А зона)	4.165 динара (Централна зона, приземље, са увећањем од 30%)
Најнижа почетна висина закупнине по m^2	29 динара (радиодифузна делатност од интереса за град – Четврта зона)	144 динара (произвођачка делатност – Пета зона)	171 динар (Пета зона)

Почетне закупнине: Екстра зона Град Београд = IV зона Град Нови Сад и III зона Град Ниш



Нису предузете ефикасне мере приликом давања у закуп пословног простора

	Београд	Нови Сад			Ниш			
	7.апр	8.авг	5.сеп	7.дец	30.јан	15.мај	27.сеп	29.нов
Број оглашаваних јединица пословног простора у 2018. год.	191	110	9	94	54	58	51	56
Број заинтересованих закупаца								
0	129	82	5	76	47	53	48	55
1	51	17	1	11	6	4	2	1
2	9	5	1	7	1	1	1	
3	2	4	2					
> 3		2						
% издатог у односу на оглашаван	32%	25%	44%	19%	11%	7%	4%	2%
% јединица пословног простора који није дат у закуп	68%	77%			93%			

Просечна остварена закупнина у 2018. години (дин/м²)

1.109



Кнез Михаилова
Београд

1.967

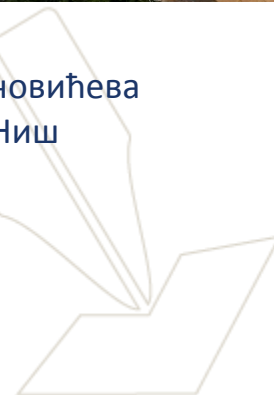


Змај Јовина
Нови Сад

3.046



Обреновићева
Ниш



2018. година	Београд	Нови Сад	Ниш
	Кнез Михаилова	Змај Јовина/ Дунавска	Обреновићева
Промет пословног простора <i>(Извор: РГЗ)</i>	5.808 €/m ²	3.261 €/m ²	2.541 €/m ²
Просечна цена закупа по m ² <i>(ИЛС)</i>	9 €/m ²	17 €/m ²	26 €/m ²
Принос на закуп	2%	6%	12%
Година за поврат инвестиције	50	16	8
Истраживање тржишта (Цена закупа по m ²)	60-80 € <150 m ²	35-60 € 50-100 m ²	30-45 € <100 m ²



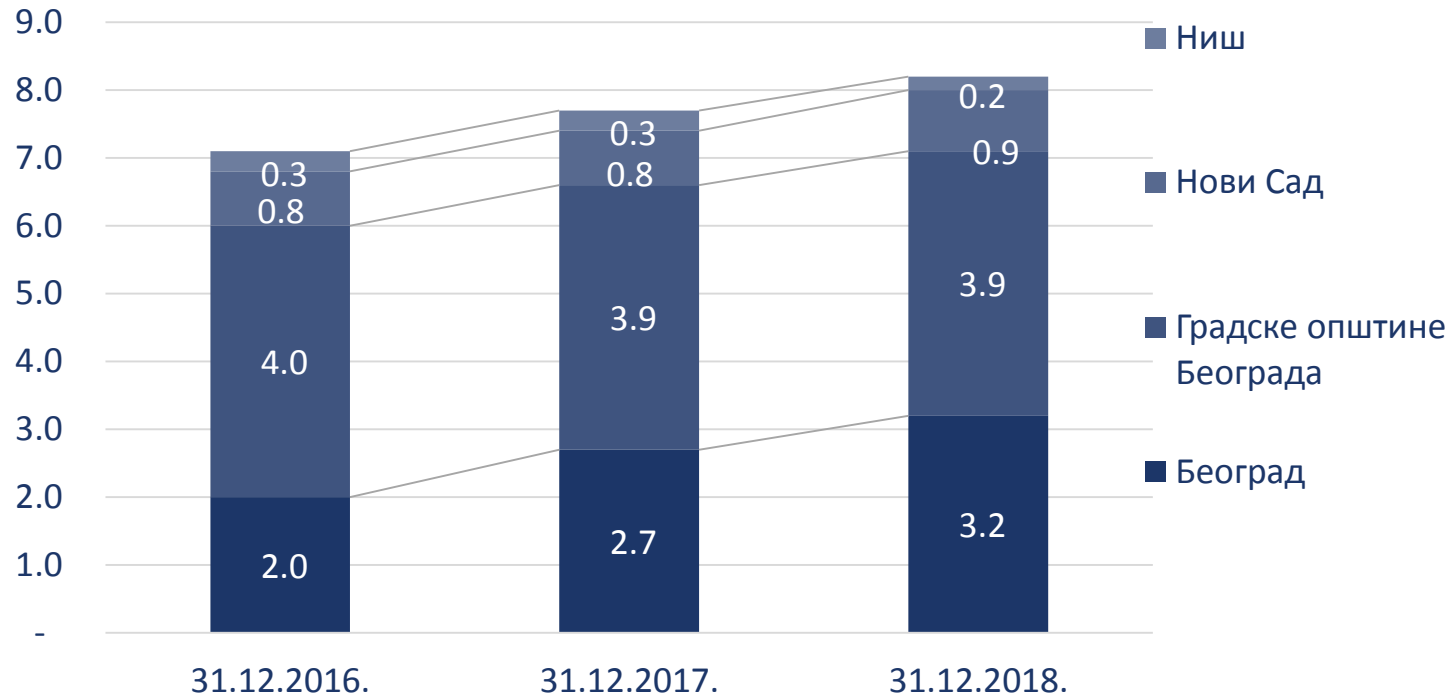
Приказ приноса на закуп у главној улици и упоредни приказ стопе приноса на закуп у главним улицама градова на дан 30. 6. 2019. године



2

Нису у потпуности остварени очекивани ефекти наплате потраживања закупнине и поред предузетих мера од стране субјеката ревизије

Потраживања од закупаца пословног простора по годинама
(у милијардама динара)



Старосна структура потраживања

Град Београд

преко 3 године

44%

Градске општине града Београда

96%

Град Нови Сад

72%

Град Ниш

87%



3

Град Београд и градови Нови Сад и Ниш немају планове за управљање пословним простором којим би се утврдили дугорочни циљеви и смернице за управљање и располагање имовином и немају успостављену адекватну контролу коришћења пословног простора од стране закупаца



3

Није донет план за управљање пословним простором којим би се утврдили дугорочни циљеви и смернице за управљање и располагање имовином уважавајући привредне и развојне интересе јединица локалне самоуправе



3

Није успостављена адекватна контрола коришћења пословног простора од стране закупаца

	Београд		Нови Сад
	Врачар	Стари Град	
Нисмо се уверили да се на локацији налази закупац, нисмо могли да идентификујемо пословни простор	6%	9%	2%
Закључен уговор са ЈП Пословни простор Врачар/Стари град	93%	77%	
Немају закључен уговор о закупу	3%	23%	
Уговор закључен са Градском управом Града Београда	4%	-	



Препоручујемо Граду Београду и градовима Новом Саду и Нишу да:

1. Успоставе свеобухватну евиденцију пословног простора како би се омогућило добијање упоредивих података о броју и површини пословног простора и предузму радње за упис права јавне својине у јавну књигу о непокретностима и правима на њима;
2. На основу истраживања тржишта изврше процену почетне висине закупнине и изврше анализу постојећих критеријума за разврставање локација по зонама и делатностима у циљу давања у закуп пословног простора по најбољој закупнини;
3. Примењују одговарајући маркетинг како би пословни простор био изложен тржишту на најадекватнији начин и постигло давање у закуп по најбољој закупнини која се разумно може остварити на тржишту у циљу остваривања оптималног ниво прихода;
4. Предузимају мере за ефикаснију наплату потраживања, праћењем стања дуга, слањем опомена и подизањем тужбе или неком другом радњом предузетом против дужника ради прекида застаривања ;
5. Донесу план управљања пословним простором којим би се утврдили дугорочни циљеви и смернице за управљање и располагање имовином, уважавајући привредне и развојне интересе јединица локалне самоуправе.
6. Успоставе ефикасан систем интерне контроле доношењем интерних аката којима би уредили вршење контроле пословног простора који је дат у закуп.



ХВАЛА НА ПАЖЊИ

kancelarija@dri.rs

www.dri.rs

