



ДРЖАВНА РЕВИЗОРСКА ИНСТИТУЦИЈА

РЕЗИМЕ

ИЗВЕШТАЈА О РЕВИЗИЈИ СВРСИСХОДНОСТИ ПОСЛОВАЊА „Давање у закуп пословног простора у својини јединица локалне самоуправе”

18. децембар 2019. године

Јединице локалне самоуправе располажу са најмање 16 хиљада јединица пословног простора (укупне површине 1,8 милиона m²) које представљају потенцијални извор прихода од давања у закуп, показао је Извештај о ревизији сврсисходности пословања „Давање у закуп пословног простора у својини јединица локалне самоуправе“.

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.

Налази и закључци

Град Београд и градови Нови Сад и Ниш нису успоставили свеобухватне евиденције пословног простора, јер се разликују подаци о броју и површини пословног простора евидентираног у пословним књигама са подацима из базе података за обрачун и наплату накнада закупцима пословног простора. У пословним књигама један део пословног простора није евидентиран као посебан део објекта, већ су евидентирани целе зграде, односно објекти, и из тог разлога није могуће утврдити књиговодствену вредност за сваку појединачну јединицу пословног простора. Иако је рок за достављање евиденције непокретности Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије и упис права јавне својине 31. 12. 2020. године, Град Београд и градови Нови Сад и Ниш су уписали право јавне својине у јавним књигама на 33% укупне површине посебних делова објеката - пословног простора којим располажу и управљају.

Град Београд и градови Нови Сад и Ниш нису документовали начин процене почетне висине закупнине, која се знатно разликује међу градовима. Највиша почетна цена закупнине у Граду Београду је 2.097 динара, у Граду Новом Саду је 3.740 динара и у Граду Нишу је 4.165 динара. Градови нису спроводили одговарајући маркетинг како би се постигло давање у закуп по најбољој закупнини. Огласи за давање у закуп пословног простора су објављивани и за време празника и годишњих одмора. На 78% укупно

оглашаваних јединица пословног простора у 2018. години није било заинтересованих закупаца. У пешачкој зони, остварене просечне закупнине су за Град Београд 1.109 динара по m², Град Нови Сад 1.967 динара по m² и Град Ниш 3.046 динара по m². Износ потраживања од закупаца пословног простора порасла су за 15% у периоду 2016-2018. године и на дан 31. 12. 2018. године износе 8,2 милијарде динара. Градови су предузимали мере за наплату потраживања закупнине, али нису остварени очекивани ефекти наплате потраживања. Износ потраживања од закупаца пословног простора старија од три године је 73% укупног износа потраживања.

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, уважавајући привредне и развојне интересе јединице локалне самоуправе. Није успостављена адекватна контрола и праћење поступака давања у закуп пословног простора и коришћења пословног простора од стране закупаца. На основу спроведене инспекције физичких објеката у сва три града, у најмање 7% (Град Београд) и 2% (Град Нови Сад) од укупног броја узоркованог пословног простора се нисмо уверили да се на локацији налази закуп са којим је закључен уговор.

Државна ревизорска институција, након спроведене ревизије „Давање у закуп пословног простора у својини јединица локалне самоуправе“, даје следеће препоруке:

Градовима Београду, 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. 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;
3. Предузимају мере за ефикаснију наплату потраживања, праћењем стања дуга, слањем опомена и подизањем тужбе или неком другом радњом предузетом против дужника ради прекида застаревања;
4. 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.

Градовима Београду и Новом Саду да:

1. 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;
2. Успоставе ефикасан систем интерне контроле доношењем интерних аката којима би уредили вршење контроле пословног простора који је дат у закуп.