

Temeljem članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj: 25/13, 85/15 i 69/22), članka 3. stavka 2. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Glasnik Grada Zadra", broj: 1/12 i 2/20) i članka 36. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23 - pročišćeni tekst), **Gradonačelnik Grada Zadra, dana 12. studenog 2024. godine, d o n o s i**

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga odluke o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra, prema tekstu u privitku.

2. Nacrt prijedloga odluke iz točke 1. ovog Zaključka, javno će se objaviti na internetskim stranicama Grada Zadra, radi savjetovanja sa zainteresiranom javnošću.

3. Rok za dostavu primjedbi i prijedloga na Nacrt prijedloga odluke iz točke 1. ovog Zaključka je 30 dana od dana objave na internetskim stranicama Grada Zadra.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 372-01/12-01/07
URBROJ: 2198-1-02-24-11
Zadar, 12. studenog 2024.

GRADONAČELNIK

Branko Dukić



Na temelju članka 3., stavka 2. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (*"Glasnik Grada Zadra"*, broj: 1/12 i 2/20) i članka 36. Statuta Grada Zadra (*"Glasnik Grada Zadra"*, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23 - pročišćeni tekst),
Gradonačelnik Grada Zadra, dana _____ 2024. godine, **d o n o s i**

O D L U K U

o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada Zadra (u daljnjem tekstu: Grad) te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbe ove Odluke primjenju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

II. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 2.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema položajnoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina utvrđuje se izmjerom.

Zakupnina iz stavka 1. ovog članka uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Članak 3.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup na temelju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj), zakupnina iz članka 2. ove Odluke predstavlja osnovnu (početnu) zakupninu na temelju koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje izlicitirana (postignuta) zakupnina.

Iznimno, odredbe ove Odluke neće se primjenjivati kad se poslovni prostor dodjeljuje ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač, neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, udrugama iz članka 3., stavka 3. Odluke o dodjeli gradskih prostora na korištenje udrugama (*"Glasnik Grada Zadra"*, broj 4/2016) te u slučaju primjene odredbi iz članka 6., stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (*"Narodne novine"*, broj: 125/11, 64/15 i 112/18), o čemu odluku donosi Gradonačelnik Grada Zadra (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

Zakupnina iz članaka 2. i 3. ove Odluke utvrđuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m² određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Prema korisnoj površini poslovnog prostora, zakupnina iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se kako slijedi:

- za poslovni prostor korisne površine do 100 m², zakupnina se obračunava u punom iznosu,
- za poslovni prostor korisne površine veće od 100 m², zakupnina se obračunava na način da se zakupnina za 100 m² obračunava u punom iznosu, a za razliku korisne površine iznad 100 m² zakupnina se umanjuje za 25%.

Članak 5.

Iznimno od odredbi ove Odluke, osnovni (početni) iznos zakupnine za poslovni prostor može se umanjiti kada za poslovni prostor nije podnesena niti jedna prijava na javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u vremenskom razdoblju od jedne godine.

Ako za poslovni prostor u razdoblju iz stavka 1. ovog članka nije podnesena niti jedna prijava:

- na tri javna natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 10%,
- na šest javnih natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 20%.

Odluku o umanjenju iznosa početne zakupnine iz stavka 2. ovog članka donosi Gradonačelnik, time da umanjenje ne može biti veće od 50% od početne zakupnine iz članka 4. ovog Pravilnika.

Članak 6.

Poslovni prostori iz članka 1. ove Odluke koji se nalaze na području Grada Zadra razvrstani su u četiri zone i to: Ekstra zona, Prva zona, Druga zona, Treća zona i Četvrta zona.

Ulice odnosno poslovni prostori u vlasništvu Grada Zadra koji se nalaze u njima razvrstavaju se po zonama kako slijedi:

- **Ekstra zona** obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u ulicama Narodni trg, Široka ulica do križanja sa ulicom Braće Vranjana, uključujući i poslovne prostore koji imaju adresu Majke Margarite broj 2 i 3, ali imaju ulaz sa Široke ulice, ulica Elizabete Kotromanić i Mihe Klaića;
- **Prva zona** obuhvaća ostale ulice područja MO Poluotok, a koje nisu obuhvaćene Ekstra zonom, ulicu Obala kneza Branimira od broja 10 zaključno sa brojem 27;
- **Druga zona** obuhvaća područje MO Voštarnica odnosno sve ostale ulice koje nisu obuhvaćene Prvom zonom te područje MO Jazine I;
- **Treća zona** obuhvaća ostale dijelove Grada Zadra, osim otoka;
- **Četvrta zona** obuhvaća otoke koji se nalaze u sastavu Grada Zadra.

Članak 7.

Visina zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Zadra, koja je ujedno i početni iznos zakupnine na javnom natječaju, određuje se u početnim mjesečnim iznosima EUR/m² kako slijedi:

Ekstra zona	- za poslovni prostor površine do 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 30 EUR/m ² - za poslovni prostor površine veće od 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 25 EUR/m ²
Prva zona	- za poslovni prostor površine do 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 25 EUR/m ² - za poslovni prostor površine veće od 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 20 EUR/m ²
Druga zona	- za poslovni prostor površine do 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 20 EUR/m ² - za poslovni prostor površine veće od 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 10 EUR/m ²
Treća zona	- za poslovni prostor površine do 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 10 EUR/m ² - za poslovni prostor površine veće od 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 5 EUR/m ²
Četvrta zona	- za poslovni prostor površine do 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 3 EUR/m ² - za poslovni prostor površine veće od 50 m ² , početni iznos zakupnine iznosi 2 EUR/m ²

U odnosu na neuvjetne poslovne prostore koji se mogu davati u zakup samo kao skladišni prostori, početni iznos zakupnine određuje se u visini 30 % od početne cijene zakupnine ovisno o zoni u kojoj se prostor nalazi i površini prostora.

Članak 8.

Iznimno, zakupcima u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra koji obavljaju tradicijske djelatnosti, umjetničke djelatnosti, obrazovne djelatnosti (tiskarska djelatnost, izdavačka djelatnost i dr.), zdravstvene djelatnosti te ostale niskoprofitabilne djelatnosti, može se odobriti umanj enje zakupnine do 50 % u svrhu nastavka obavljanja navedenih djelatnosti.

III. UTVRĐIVANJE DJELATNOSTI

Članak 9.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Za poslovni prostor koji se daje u zakup na temelju javnog natječaja, Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku najmanje dvije djelatnosti.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, Gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup putem javnog natječaja. Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva.

Članak 10.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru može se odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično.

Članak 11.

U poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Zadra može se obavljati jedna djelatnost ugovorena sklopljenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno, odlukom Gradonačelnika može se odobriti zakupnicima u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra, koji obavljaju ugovorenu djelatnost više od 10 (deset) godina, obavljanje i dodatne djelatnosti uz ugovorenu, ukoliko se radi o tradicijskim ili umjetničkim obrtima, kao i o svim onim djelatnostima koje su važne za očuvanje tradicionalnih vrijednosti i života građana Grada Zadra te funkcioniranje stare gradske jezgre – Poluotoka Grada Zadra i to djelatnosti iz istoga Odjeljka Nacionalne klasifikacije djelatnosti.

U poslovnom prostoru u kojem se obavljaju dvije ili više djelatnosti, cijena zakupnine za cjelokupni poslovni prostor utvrđuje se prema djelatnosti s određenom najvišom cijenom zakupnine.

Članak 12.

Povjerenstvo iz članka 8. st. 1. ove Odluke sastoji se od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Članovi Povjerenstva te njihovi zamjenici imenuju se iz redova službenika Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

U radu Povjerenstva, prema potrebi, sudjeluju i službenici drugih upravnih odjela Grada Zadra.

Administrativne, tehničke i stručne poslove za Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom.

Članak 13.

Povjerenstvo poslove iz svoje nadležnosti obavlja na sjednicama, a odluke donosi većinom glasova svih članova.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Glasniku Grada Zadra".

KLASA: 372-01/12-01/07

URBROJ: 2198-1-02-24-

Zadar,

GRADONAČELNIK

Branko Dukić