

Na temelju odredbe članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012), odredbe članka 110. Statuta Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 9/09 i 3/13) i odredbe članka 7. Odluke o zakupima i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Grada Umaga br. 14 /13), Gradonačelnik Grada Umaga donosi sljedeći

PRAVILNIK O KRITERIJIMA ZA ODREĐIVANJE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 1.

- (1) Ovim se Pravilnikom određuju kriteriji za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Članak 2.

- (1) Iznos mjesečne zakupnine utvrđen prema kriterijima iz ovog Pravilnika određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja.
- (2) Početna cijena zakupnine za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:
- metru kvadratnom korisne površine poslovnog prostora,
 - zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
 - djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Članak 3.

- (1) Zakupnina se uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Članak 4.

- (1) Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva. Ukoliko na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.
- (2) Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerija.
- (3) Korisna površina poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora koji se koristi za postavu bankomata računa se kao umnožak tlocrtne površine dijela poslovnog prostora koji se koristi za postavu bankomata i koeficijenta 5,0 (ugovorenog iznosa zakupnine uvećanog za pet puta u odnosu na površinu prostora koji se daje u podzakup u m²).

Članak 5.

- (1) Granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine za poslovne prostore utvrđuju se na sljedeći način:
1. Zona obuhvaća sljedeće ulice: Trgovačka ulica, ulica 1. Svibnja,
 2. Zona obuhvaća sljedeće ulice i trgove: ulica Giuseppe Garibaldi, Trg Marije i Line i Trg Slobode,
 3. Zona obuhvaća ostale ulice i trgove u Gradu Umagu te ostala naselja na području Grada Umaga.

Članak 6.

- (1) Prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru zakupnina se određuje razvrstavanjem djelatnosti prema „Popisu skupina, razreda i podrazreda djelatnosti“ za potrebe utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor, kako je naznačeno u tabelarnom prikazu koji je sastavni dio ovog Pravilnika.
- (2) Ukoliko pojedine djelatnosti nisu obuhvaćene u nabrojanim djelatnostima, svrstati će se u one djelatnosti kojima su, po prirodi posla, najviše slični.

Članak 7.

- (1) U poslovnom prostoru se može istovremeno obavljati više djelatnosti.
- (2) Za poslovni prostor u kojem se obavlja više srodnih i dopunjujućih djelatnosti, zakupnina se određuje u prosječnom iznosu u odnosu na visinu zakupnine za svaku pojedinu djelatnost, a tako dobiven iznos ne može biti manji od 80% iznosa zakupnine u odnosu na djelatnost za koju je ovim Pravilnikom utvrđen veći iznos zakupnine.

Članak 8.

- (1) Za poslovni prostor koji ima pristup sa dvorišne strane i u cijelosti je orijentiran na dvorišnu stranu zgrade, ili se nalazi u podrumskim prostorijama, na mansardi, u zatvorenim prolazima i vežama zgrada, zakupnina se umanjuje za 25 % u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu djelatnost.

Članak 9.

- (1) Iznos mjesečne zakupnine mijenja se na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u RH poraste za više od 2 % prema objavi Državnog zavoda za statistiku.
- (2) Promjena visine mjesečne zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu.
- (3) Povećanje i usklađenje visine zakupnine obavlja se automatskim ispisom i dostavom faktura, bez posebnih rješenja i bez prethodnog obavješćavanja zakupnika.

Članak 10.

- (1) Za poslovni prostor koji koriste ustanove kojima je Grad osnivač ili suosnivač, u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti, zakupnina se ne obračunava.
- (2) Za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori za obavljanje svoje djelatnosti, zakupnina se ne obračunava.

Članak 11.

- (1) Gradonačelnik može posebnim Zaključkom u opravdanim slučajevima, u poslovnim prostorima u kojima se obavlja deficitarna djelatnost i to: postolarska – samo popravci, krojačka – samo popravci, urarska – samo popravci, ručna izrada nakita tradicijskim tehnikama i trgovina na malo prehrambenim proizvodima i dr., odrediti cijenu zakupnine koja je različita od cijene zakupnine iz tabelarnog prikaza.

Članak 12.

- (1) Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev u kojem mora navesti opis radova koji želi izvesti i dostaviti ponudu, odnosno troškovnik izvođača radova.

- (2) O zahtjevu za nužnu adaptaciju, rekonstrukciju, odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje Gradonačelnik Zaključkom, na prijedlog upravnog odjela Grada nadležnog za upravljanje imovinom.
- (3) Zaključak iz prethodnog stavka sadrži:
- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana,
 - odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana,
 - odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku, bez prava na naknadu za uložena sredstva, odnosno odredbu da će se ista priznati, djelomično ili u cijelosti, po revidiranom troškovniku od strane stručne službe kroz kompenzaciju sa zakupninom u vrijeme trajanja zakupa.

Članak 13.

- (1) Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva zakupnik može podnijeti pod uvjetom da je:
- zapisnikom o primopredaji utvrđeno da poslovni prostor ne ispunjava minimalne tehničke uvjete i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti, ili
 - da u poslovnom prostoru zadnjih 5 godina nije izvođena ista vrsta djelatnosti te da je
 - za radove na koji se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih tijela i institucija.
- (2) Iznimno, zakupnik može tražiti suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete ako istu nije sam prouzročio.

Članak 14.

- (1) Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalnim tehničkim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema dug sa osnova zakupnine poslovnog prostora i to za slijedeće radove:
- radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
 - zamjena krovnog pokrivača, krovne i druge vanjske limarije,
 - izrada i zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, plinska, centralno grijanje, gromobranska instalacija, sanitarni uređaji, sanacija zidova, podova i stropova nakon izvršenih radova,
 - temeljna obnova fasade,
 - hidro izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
 - zamjena stolarije u poslovnom prostoru i na zajedničkim dijelovima zgrade ili
 - posebnih radova u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za ugovorenu djelatnost ako je predviđeno ugovorom o zakupu.

Članak 15.

- (1) Odobreni iznos sredstava na temelju okončane situacije i dostavljenih računa za izvedene radove vraća se zakupniku na način da se isti prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini maksimalno do 50% do isplate odobrenog iznosa.
- (2) Kada se radi o zakupnicima sa kojima je zakupnina ugovorena po povlaštenoj cijeni (političke stranke, umjetnici, vjerske zajednice i organizacije koje se bave djelatnošću socijalne skrbi, zdravstvenim i humanitarnim odgojem) istima se priznata ulaganja prebijaju u odnosu na komercijalnu cijenu prema tabelarnom prikazu.

Članak 16.

- (1) Gradonačelnik može svojom Odlukom, u slučajevima i na način predviđen zakonom dodijeliti poslovni prostor na korištenje likovnim i drugim umjetnicima te strukovnim organizacijama na period ne duži od 2 godine.
- (2) Prednost prilikom dodjele imaju organizacije koje se ostvarile značajne rezultate i neposredno rade sa korisnicima usluga, te čiji je rad od osobite važnosti za Grad Umag.
- (3) Zakupnina za ateliere, ustanove, zaklade, umjetničke organizacije, vjerske zajednice i organizacije koje se bave djelatnošću socijalne skrbi, zdravstvenim i humanitarnim odgojem određuje se u iznosu od 7,50 kn/m² neovisno o zoni u kojoj se nalaze.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

- (1) Gradonačelnik može, u uvjetima ekonomske krize, te ukoliko je poslovanje zakupnika ozbiljno ugroženo na način da bi dovelo u opasnost opstanak zakupnika, u svrhu pomaganja zakupnicima i zadržavanju radnih mjesta te opstanku na tržištu, sniziti mjesečnu ugovorenu zakupninu za najviše 30%.
- (2) Smanjenje zakupnine privremenog je karaktera i može trajati najduže do prestanka okolnosti radi kojih je smanjenje zakupnine određeno.

Članak 18.

TABELARNI PRIKAZ

Jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja

GRUPA	Djelatnosti (sukladno NKD 2007.)	1. zona	2. zona	3. zona
-	-	Trgovačka ulica i ulica 1. svibnja	Ulica G. Garibaldi, Trg Marije i Line i Trg slobode	Ostale ulice, trgovi i naselja na području grada Umaga
		Cijene mjesečnih zakupnina izražene u kunama po m ²		
1	Banke, financijske djelatnosti, kockarnice, kladionice	150	135	120
2	Odvjetničke usluge, zlatarnice	100	85	70
3	Ugostiteljske djelatnosti	90	75	60
4	Trgovačke djelatnosti	70	55	40
5	Uslužne djelatnosti	70	55	40
6	Političke stranke i ostale organizacije	7,50	7,50	7,50

Članak 19.

- (1) Početne cijene zakupnine utvrđene ovim Pravilnikom ne odnose se na poslovne prostore za koje je zakupnina već prije utvrđena putem javnog natječaja, do isteka roka iz Ugovora o zakupu.

(2) Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenim novinama Grada Umaga.

KLASA: 372-01/14-01/05

URBROJ: 2105/05-02-14-2

Umag, 22. siječanj 2014.

GRADONAČELNIK
Vili Bassanese, v.r.