

7

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 obavještanja 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, gromobrnska 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 to 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.