Točka:

Predmet: Prijedlog Odluke o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

GRAD SINJ
GRADONAČELNIK

Klasa:
Urbroj: 2181-8-03-22-02
Sinj, [redacted]. 2022. godine

**GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA**
**n/p predsjednika**
Petra Župića

Na temelju čl. 48. st.1. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 52. Statuta Grada Sinja («Službeni glasnik Grad Sinja» br. 02/21) i čl. 70. stavak 2. Poslovnika Gradskog vijeća grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/10 i 02/13), prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Sinja na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluke o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja.

U skladu s člankom 72. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sinja («Službeni glasnik Grada Sinja» br.02/10 i 02/13) na radnim tijelima, objašnjenja i obrazloženja u ime predlagatelja davat će naknadno određeni predstavnik izvršne vlasti, a izvjestitelj ove točke dnevnog reda na ----- sjednici Gradskog vijeća Grada Sinja bit će v.d. pročelnice Upravnog odjela za imovinu i prostorno uređenje.

Gradonačelnik:
Miro Bulj,v.r

**OBRAZLOŽENJE**

uz Prijedlog Odluke o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja .

**1. Pravni temelj**

Pravni temelj za donošenje Odluke o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja je članak 34. Statuta Grada Sinja ( „ Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/21), kojim je propisana nadležnost Gradskog vijeća da donosi opće i druge akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Sinja.

**2. Razlozi upućivanja prijedloga, ocjena stanja, osnovna pitanja koja se uređuju ovom Odlukom, te svrha koja se želi postići uređenjem odnosa na predložen način:**

Člankom 6. stavak 2. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Sinja" br 1/12.), određeno je da Rješenja o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Sinja koji se daju u zakup putem javnog natječaja donosi Gradonačelnik.

Radi transparentnijeg postupka i ujednačenih kriterija prilikom utvrđivanja početnih cijena zakupnine, predlaže se da Gradsko vijeće prihvaćanjem kriterija utvrđenih ovom Odlukom omogući ostvarenje postavljenog cilja.

Analizom dosadašnje prakse vezane uz postupke davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Sinja, uočeno je da su iznosi zakupnina neujednačeni i određeni bez jasno utvrđenih kriterija.

Ovom Odlukom se određuju kriteriji i način određivanja početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor koji je u vlasništvu Grada Sinja, odnosno poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad Sinj ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta, odnosno poslovni prostor koji je u vlasništvu Grada Sinja ali je dat na upravljanje trgovačkim društvima ili drugim pravnim osobama u vlasništvu Grada Sinja ili kojem je osnivač Grad Sinj.

**3. Procjena sredstava potrebnih za provođenje ove Odluke te način njegovog osiguranja**

Sredstva za provođenje predložene Odluke nisu potrebna.

**4. Tekst prijedloga Odluke**

U privitku.

Na temelju odredbi članka 34. Statuta Grada Sinja (Službeni glasnik Grada Sinja br. 2/21.) i članka 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Sinja br._____), Gradsko vijeće Grada Sinja na sjednici_____ održanoj dana ____2022. donosi

**ODLUKU**

**o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja**

Članak 1.

Ovom se Odlukom određuju kriteriji za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja, odnosno poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad Sinj ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Ovu Odluku su dužna primjenjivati trgovačka društva, druge pravne osobe u vlasništvu Grada Sinja ili kojima je osnivač Grad Sinj, a koji s Gradom imaju sklopljene ugovore o upravljanju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- korisnoj površini poslovnog prostora,
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,
- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- etaži zgrade na kojoj se poslovni prostor nalazi,
- stanju poslovnog prostora (opremljenosti prostora, godina izgradnje, kvaliteta održavanja, lokacija koja nudi atraktivne sadržaje i sl.),

tako da je:

$$\mathbf{Z=Z_1+Z_2+Z_3,}$$
$$\mathbf{C_z = JC\ (kn/m^2) x\ k_d\ x\ k_z\ x\ k_e x\ k_s,}$$
$$\mathbf{Z_1=P_1(m^2)xC_z}$$
$$\mathbf{Z_2= P_2(m^2)x0,7xC_z}$$
$$\mathbf{Z_3= P_3(m^2)x0,5xC_z}$$

gdje je:

Z...početni iznos ukupne mjesečne zakupnine (kn),

$Z_1$...iznos mjesečne zakupnine za $P_1$ (prvih 50 $m^2$ korisne površine poslovnog prostora ),

$Z_2$...iznos mjesečne zakupnine za $P_2$ (dio korisne površine od 50 do 200 $m^2$ poslovnog prostora),

$Z_3$...iznos mjesečne zakupnine za $P_3$ (dio korisne površine iznad 200 $m^2$ poslovnog prostora),

$C_z$...cijena zakupnine po $m^2$

P...korisna površina poslovnog prostora ($m^2$),

JC...osnovna jedinična cijena zakupnine poslovnog prostora (kn/ $m^2$),

$k_d$...koeficijent djelatnosti,

$k_z$...koeficijent zone,

$k_e$...koeficijent etaže,

$k_s$...koeficijent stanja poslovnog prostora.

Članak 3.

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 poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom površine (neto korisna površina).

U slučaju kada se određuje zakupnina za poslovni prostor koji čine zatvorene prostorije i otvorena terasa, tada se korisna površina terasa definira i proračunava prema hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

U slučaju zakupnine za sportske površine (boćališta, teniski tereni, igrališta), površina za zakup se korigira koeficijentom kao za obračun korisne površine terasa iz stavka 2. ovog članka.

Članak 4.

Osnovna jedinična cijena zakupnine se određuje u iznosu od 10,00 kn/m$^2$ poslovnog prostora.

Članak 5.

Djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, grupirane su u kategorije sukladno tablici u prilogu br.1.

Za određivanje zakupnine utvrđuje se devet grupa djelatnosti. Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsrodnija.

Članak 6.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se 3 (tri) zone teritorijalnog obuhvata Grada Sinja i to:

I. ZONA- obuhvaća: dio grada Sinja **unutar** ulica: Put pazara od križanja sa Splitskom ulicom, Ulica 126. brigade HV-a, Put Petrovca, Ulica Mirka Božića, Ulica fra. Ivana Markovića, Domaldova ulica, Ulica Braće Radić, Ulica Ante Starčevića, Jakino guvno, Zagrebačka ulica, Vukovarska ulica, Domovinskog rata, Put Šumarije, Put Piketa, potokom Pavijak do Gorućice, Gorućicom do Budimirova potoka, Budimirovim potokom od izlaza na ulicu Bana Jelačića, ulicom Bana Jelačića do raskrižja sa Splitskom ulicom i Put Pazara.

II. ZONA obuhvaća: dio grada Sinja izvan zone I.,

III. ZONA obuhvaća: Glavice, Brnaze, Turjaci, Karakašica, Suhač, Čitluk, Jasensko, Lučane, Radošić, Obrovac Sinjski, Bajagić, Zelovo, Gljev, Čačijin dolac i Priorica

Članak 7.

Etaža na kojoj se nalazi poslovni prostor se određuje sukladno sljedećem:

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno, najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

Suteren (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

Nadgrađe (N) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod ravne krovne konstrukcije i čiji zatvoreni dio zauzima najviše 50% tlocrtne površine etaže ispod nadgrađa. Nadgrađe mora biti uvučeno minimalno 1,50 m u odnosu na sva pročelja građevine.

Članak 8.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, potrebno je utvrditi stanje poslovnog prostora što se utvrđuje zapisnikom od strane nadležnog upravnog tijela.

Koeficijent stanja poslovnog prostora određuje se za:

-funkcionalan poslovni prostor koji se nalazi u građevini starijoj od 30 godina i u kojem su potrebni radovi i ulaganja u prostoru (manji zanatski radovi, poboljšanje rasvjete i sl.)... $k_s$=1,0,

- funkcionalan poslovni prostor koji se nalazi u građevini starijoj od 10 godina, u kojem nisu potrebna značajna ulaganja za privođenje namjeni... $k_s$=1,25,

- funkcionalan poslovni prostor koji se nalazi u građevini staroj od 0-10 godina, na lokaciji koja nudi atraktivne, nove sadržaje... $k_s$=1,5,

Članak 9.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, zakupnina utvrđena prema članku 2. ove Odluke, predstavlja osnovnu (početnu) zakupninu temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje izlicitirana (postignuta), ugovorena zakupnina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitinim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, vjerskim zajednicama, političkim strankama i nezavisnim listama za obavljanje njihove djelatnosti, poslovni prostor može se dati na privremeno korištenje sukladno Odluci o kriterijima za davanje na uporabu poslovnih prostora Grada Sinja na privremeno korištenje (Službeni glasnik Grada Sinja 13/2017.).

Članak 9.

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 vremenskom razdoblju iz stavka 1. ovog članka nije podnesena niti jedna prijava:

-na tri javna natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 25%,

-na šest javnih natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 50%.

Odluku o umanjenju iznosa početne zakupnine iz stavka 2. ovog članka donosi Gradsko vijeće, time da umanjenje ne može biti veće od 50 % od početne zakupnine iz članka 2. ove Odluke.

Članak 10.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora koji su sklopljeni s Gradom ili s trgovačkim društvom, odnosno drugom pravnom osobom u vlasništvu Grada Sinja ili kojima je osnivač Grad Sinj, prije stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi uz primjenu odredbi Ugovora.

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Sinja“.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA**

KLASA:
UR.BROJ:
Sinj, 2022.g.

Predsjednik Gradskog vijeća
Grada Sinja
Petar Župić, v.r.

**PRILOG 1. TABLICA ZA IZRAČUN POČETNOG IZNOSA ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR U VLASNIŠTVU GRADA SINJA**

| RED. BR. | DJELATNOST | KOEFICIJENT | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | DJELATNOSTI ($k_d$) | ZONE ($k_z$) | | | ETAŽE ($k_e$) | | | STANJA ($k_s$) | | |
| | | | I | II | III | Po | Pr, Sut | K i Pđ | I | II | III |
| 1. | Financijska djelatnost, djelatnost osiguranja (banke, mjenjačnice, osiguranja, igre na sreću i sl.) | 2,00 | 10 | 7 | 5 | 0,75 | 1 | 0,9 | 1,00 | 1,25 | 1,50 |
| 2. | Uredski, administrativni, knjigovodstveni poslovi, pomoćne uslužne djelatnosti (odvjetništvo, turističke i putničke agencije, trgovina i sl.) | 1,50 | 7 | 5 | 2 | 0,5 | 1 | 0,9 | | | |
| 3. | Ugostiteljska djelatnost (priprema i usluživanje hrane i pića) | 1,10 | 5 | 3 | 1 | 0,75 | 1 | - | | | |
| 4. | Poštanski uredi, javna uprava i obrana i obvezno socijalno osiguranje | 1,00 | 5 | 3 | 1 | – | 1 | – | | | |
| 5. | Druge obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti i sve ostale negrupirane djelatnosti | 1,10 | 3 | 2 | 1 | 0,75 | 1 | 0,9 | | | |
| 6. | Umjetnost, zabava i rekreacija, obrazovna djelatnost | 0,80 | 4 | 2 | 1 | 0,5 | 1 | 0,75 | | | |
| 7. | Informacijske, komunikacijske i uslužne djelatnosti (pr. radijska djelatnost i sl.) | 0,80 | 3 | 2 | 1 | 0,6 | 1 | 0,9 | | | |
| 8. | Djelatnost zdravstvene zaštite i socijalne skrbi | 0,70 | 3 | 2 | 1 | - | 1 | - | | | |
| 9. | Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti | 0,50 | 1 | 1 | 1 | 0,5 | 1 | 1 | | | |