

- PRIJEDLOG -

Na temelju članka 6. stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18. i 123/24) i članka 29. Statuta Općine Pitomača („Službene novine“ Općine Pitomača broj 1/21. i 4/21), Općinsko vijeće Općine Pitomača na ____ sjednici održanoj dana _____2024. godine, donijelo je

O D L U K U

o kriterijima za određivanje visine zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pitomača

Članak 1.

Odlukom o kriterijima za određivanje visine zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji za određivanje visine zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Općina) odnosno poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo korištenja ili raspolaganja sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 2.

Parametri za izračun visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine su:

1. vrijednost boda (vb),
2. kriteriji prema mjestu gdje se poslovni prostor nalazi, njegovom stanju, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati:
 - koeficijent zone (kz),
 - koeficijentu stanja (ks),
 - koeficijentu namjene (kn),
3. površina poslovnog prostora (m²).

Članak 3.

Početni iznos zakupnine poslovnog prostora (z) je umnožak vrijednosti utvrđenih koeficijenata iz članka 4. ove Odluke po m² odnosno umnožak dobiven formulom:

$$\mathbf{Z = vb \times (kz \times ks \times kn) \times m^2.}$$

Članak 4.

Vrijednost boda (vb) je nepromjenjiva vrijednost te iznosi 9,00 eura.

Kriteriji prema mjestu gdje se poslovni prostor nalazi, njegovom stanju, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati određuje se prema koeficijentima kako slijedi:

1. koeficijent zone (kz):
 - I. zona obuhvaća naselje Pitomača: 1,00
 - II. zona obuhvaća ostala naselja općine Pitomača: 0,75.
2. koeficijent stanja (ks):
 - zasebni sanitarni čvor i kuhinja: 1,00,
 - zajednički sanitarni čvor i kuhinja: 0,75,
 - zajednički sanitarni čvor bez kuhinje: 0,50.

3. koeficijent namjene (kn):

- trgovačka djelatnost: 1,00,
- opća uprava (javne usluge): 0,75,
- zdravstvena djelatnost: 0,25,
- medijska/radijska djelatnosti: 0,25.

Površina poslovnog prostora je površina poslovnog prostora koji se daje u zakup (u m²).

Članak 5.

Visina zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ove Odluke, određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja.

Članak 6.

Zakupnik ne može u poslovnom prostoru poduzimati nikakve radnje koje bi mijenjale izgled poslovnog prostora, niti unutrašnji, niti vanjski dio, bez pismene suglasnosti zakupodavca, niti predmetni prostor može dati u podzakup drugoj osobi.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Članak 7.

U slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz uvjet da se ne mijenja djelatnost u tom prostoru te uz dobivenu suglasnost iz članka 6. ove Odluke, zakupnina se za to razdoblje, umanjuje za vrijednost ulaganja u poslovni prostor, uz predočenje odgovarajućih dokaza.

Članak 8.

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.

Članak 9.

Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine manji od početnog iznosa mjesečne zakupnine utvrđenog prema kriterijima ove Odluke, zakupnina će se obračunavati u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz članka 3. ove Odluke.

Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine veći od početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz ove Odluke, zakupnina će se obračunavati u visini ugovorene zakupnine.

Članak 10.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o visini zakupnine („Službene novine“ Općine Pitomača broj 4/23).

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Službenim novinama“ Općine Pitomača.

KLASA:

URBROJ: 2189-16-24-2

Pitomača, _____2024.

OPĆINA PITOMAČA
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK:
dr.sc. Rikard Bakan

OBRAZLOŽENJE:

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Člankom 6. stavkom 7. Zakona o kupoprodaji poslovnog prostora („Službene novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18. i 123/24) propisano je da kriteriji jedinice lokalne samouprave su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

II. PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Dana 23. listopada 2024. godine donesena je Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 123/24).

Člankom 6. stavkom 6. Zakona propisano je da se zakupnina određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnostima koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Jedinica lokalne samouprave koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore opći akt će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona. Kako Općina Pitomača nema akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine, potrebno je donijeti Odluku iz priloga.