Na temelju čl. 6 st.4 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18) i čl. 15. Zakona izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 112/18), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), Gradsko vijeće Grada Pule dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. godine, donio je

**O D L U K U**

**o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru**

**I**

Ovom Odlukom uređuje se način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada Pula (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 primjenjuju 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**

Ovom Odlukom uređuje se osnovni iznos zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada.

Osnovni iznos zakupnine je:

* minimalni početni iznos visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada koji se izlažu javnim natječajima
* iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji imaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na daljnji rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) bez provođenja javnog natječaja za iste, kada je to ekonomski opravdano (kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po ovoj odluci)
* iznos zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada, koji nemaju sklopljene ugovore o zakupu tih poslovnih prostora, nuditi sklapanje ugovora o zakupu na rok od pet godina bez provođenja javnog natječaja za iste.

**III**

Osnovna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

* zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
* korisnoj površini poslovnog prostora i
* djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

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

**IV**

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuju se tri zone s obzirom na položaj u Gradu, sukladno grafičkom prikazu koji čini sastavni dio ove Odluke, kako slijedi:

***NULTA (0) ZONA***

**ULICA:** Trg Forum, Trg Portarata, Narodni trg, Giardini, Ulica Sergijevaca, Kandlerova ulica, Flanatička ulica (od 1 do 29 neparni i od 2 do 16 parni), Fontička ulica, Ciscuttijeva ulica, Veronska ulica, Laginjina ulica, Zagrebačka ulica (od broja 1-23 neparni, te od 02-18 parni), Istarska ulica, Carrarina ulica, odnosno dijelove grada obojane u grafičkom prilogu žutom bojom.

***I ZONA***

Augustov prolaz, Kapitolinski trg, Danteov trg, Maksimijanova ulica, Clerisseauova ulica, Ulica Porta Stovagnana, Prolaz kod kazališta, Benediktinske opatije, Hermana Dalamatina, Flavijevska*,* 43. Istarske divizije, Trg I. Istarske brigade, Riva, Flaciusova, Ulica Sv. Ivana, Ulica Castropola, Rasparaganov uspon, Uspon Sv. Roka, Uspon Pavla Đakona, Uspon Konzula Istranina, Uspon Sv. Franje Asiškog, Uspon Vincenta iz Kastva, De Villeov uspon, Prolaz kod Zdenca, Držićeva ulica, Cvečićev uspon, Glavinićev uspon, Uspon na Kaštel, Supilova ulica, Trierska ulica, Mletačka ulica, Ronjgova ulica, Dalmatinova ulica, Dobrilina ulica, Švalbina ulica, Scalierova ulica ( od 2 do 22 parno i od 1- 13 neparno), Epulonova ulica, Ulica Dubrovačke Bratovštine, Poljana Sv. Martina (neparni od broja 1 do5), Dobricheva (od 2- 34 parni i od 1-17 neparno), Zadarska od 1do 9 neparno, od 2 do 4 parno), Anticova ulica, Smareglina ulica odnosno dijelove grada obojane u grafičkom prilogu zelenom bojom

***II ZONA***

Splitska ulica, Ravenska ulica, Trg na Mostu, Trinajstićeva ulica, Vergerijeva ulica, Dobricheva (od 36 do 52 parni, od 23-37 neparni), Nezakcijska ulica, Zadarska ulica ( od 8 do 22 parno, od 11 do 29 neparno), Flantička (od 31 do 37 neparno), Cankareva, Krmpotićeva, Teslina, Rakovčeva, Stankovićeva, Kumičićeva, Nobileova, Poljana Sv. Martina (od 7 do 25 neparno i od 06 do 10 parno), Vukovarska (od 1 do 3 neparno i od 2-4 parno), Croatia, Varaždinska (od 01-23 i od 4-20), Stiglicheva (od 2do 14 parno i od 1 do 5 parno), Scalierova (od 24 do 58 parno i od 3 do 29 neparno), Faverijska (od 1 do 21 neparno i od 2 do 12 parno), Da Vinchijeva, Kukuljevićeva, Pazinska, Podujeva, Gladijatorska, Emova, Motikina, Gočanska, Porečka, odnosno dijelove grada obojane u grafičkom prilogu plavom bojom

***III ZONA***

Obuhvaća ulice i dijelove grada koji nisu obuhvaćeni Zonama 0., 1. i 2.

**V**

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.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije.

**VI**

Djelatnost u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti. Djelatnost 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, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Za određivanje zakupnine iz članka III ovoga Pravilnika utvrđuje se osam grupa djelatnosti. Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsrodnija.

U poslovnom prostoru može se istovremeno obavljati jedna ili više djelatnosti.

U slučaju kada se u poslovnom prostoru obavlja više djelatnosti, za svaku od djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru zakupnina se utvrđuje prema korisnoj površini za njezino obavljanje u poslovnom prostoru.

**VII**

Visina zakupnine utvrđuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m2 određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a sve u skladu s tablicom navedenom u stavku XI ove Odluke.

Posebnom odlukom Gradonačenika, u slučajevima kada je to opravdano, za poslovni prostor korisne površine 300 i više m2, može se odobriti visina zakupnine u iznosu do 50% niže od iznosa predviđenih ovom Odlukom.

**VIII**

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja zakupnina utvrđena prema članku 3. ove Odluke predstavlja osnovnu (početnu) zakupninu temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje konačna (ugovorena) zakupnina.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene prema članku 3. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi članka 2. ove Odluke, odnosno:

- kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine jednak cijeni osnovne zakupnine po ovoj odluci, određuje se u tom iznosu

- kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine veći od cijene osnovne zakupnine po ovoj odluci, određuje se po ugovorenoj zakupnini iz ugovornog odnosa, osim za deficitarne djelatnosti (postolari, ključari, kožari, autorske galerije i sl.) kada visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene ovom Odlukom

- kada je mjesečni iznos ugovorene zakupnine manji od cijene osnovne zakupnine po ovoj odluci, određuje se prema osnovnoj zakupnini utvrđenoj prema članku 3.ove Odluke

**IX**

Zakupnina se ne obračunava:

- za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada i županije te pravne osobe u vlasništvu Grada za obavljanje svoje djelatnosti,

- za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori za obavljanje svoje djelatnosti,

- za poslovni prostor koji koriste ustanove kojima je Grad ili Županija osnivač ili suosnivač za obavljanje svoje djelatnosti,

- za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

**X**

Konačna visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja utvrđuje se u postupku javnog natječaja dok početna minimalna visina zakupnine za pojedini prostor koji se izlaže javnom natječaju može u odnosu na osnovne visine zakupnine utvrđene ovom Odlukom biti 30% niža ili veća kada je to ekonomski opravdano.

Iznimno, ukoliko se na tri uzastopno provedena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ne zaprimi niti jedna prijava odnosno ponuda te se ne sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti, iznos osnovne zakupnine može se na svakom sljedećem javnom natječaju smanjiti s time da ukupno smanjenje ne može iznositi više od 50% osnovne zakupnine utvrđene prema članku III ove Odluke.

**XI**

Visina zakupnine za poslovne prostore iz točke I ove Odluke određuje se na sljedeći način:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Redni broj | DJELATNOST | ZONA 0  (NULTA ZONA) | ZONA 1. | ZONA 2. | ZONA 3. |
| JEDINIČNA CIJENA KN/M2 | | | | |  |
| **1.** | **UGOSTITELJSKA** |  |  |  |  |
| A. | **Restoran, pripremnica obroka (catering), gostionica, pizzeria, bistro, konoba i sl.** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 100,00 | 80,00 | 60,00 | 50,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 90,00 | 70,00 | 50,00 | 40,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 80,00 | 60,00 | 50,00 | 30,00 |
| B. | **caffe bar, bar, pivnica, kavana, wine bar i sl.** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 120,00 | 80,00 | 70,00 | 50,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 100,00 | 70,00 | 60,00 | 40,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 80,00 | 60,00 | 50,00 | 30,00 |
| C. | **fast food (priprema brze hrane)** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 150,00 | 120,00 | 100,00 | 90,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 120,00 | 100,00 | 90,00 | 80,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 100,00 | 90,00 | 80,00 | 70,00 |
| D. | **ostalo (lounge bar, buffet, snack bar, slastičarnica, palačinkarnica i sl. Djelatnosti koje uključuju kombinaciju pripreme i usluživanja hrane i pića)** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 120,00 | 80,00 | 70,00 | 50,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 100,00 | 70,00 | 60,00 | 40,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 80,00 | 60,00 | 50,00 | 30,00 |
| **2.** | **TRGOVINSKA** |  |  |  |  |
| A. | **odjeća i obuća** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 100,00 | 80,00 | 60,00 | 50,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 80,00 | 60,00 | 50,00 | 40,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 60,00 | 50,00 | 40,00 | 30,00 |
| B. | **brendirani proizvodi** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 60,00 | 50,00 | 40,00 | 30,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 50,00 | 40,00 | 30,00 | 20,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 40,00 | 30,00 | 20,00 | 15,00 |
| C. | **prodaja sezonske robe (npr. oprema za more i plažu, suveniri i dr.)** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 500,00 | 400,00 | 300,00 | 200,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 400,00 | 300,00 | 200,00 | 100,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 300,00 | 200,00 | 100,00 | 90,00 |
| D. | **ostalo** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 100,00 | 80,00 | 60,00 | 50,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 80,00 | 60,00 | 50,00 | 40,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 60,00 | 50,00 | 40,00 | 30,00 |
| **3.** | **UREDSKA** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 40,00 | 30,00 | 20,00 | 15,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 30,00 | 25,00 | 15,00 | 10,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 30,00 | 25,00 | 15,00 | 10,00 |
| **4.** | **IT DJELATNOST** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 30,00 | 25,00 | 15,00 | 10,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 25,00 | 20,00 | 15,00 | 10,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 20,00 | 15,00 | 10,00 | 8,00 |
| **5.** | **ZANATSKA I USLUŽNA** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 60,00 | 50,00 | 40,00 | 30,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 50,00 | 40,00 | 30,00 | 25,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 40,00 | 35,00 | 30,00 | 20,00 |
| **6.** | **PROIZVODNA I TISKARSKA; SKLADIŠTENJE I DEFICITARNA DJELATNOST** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 40,00 | 30,00 | 20,00 | 15,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 30,00 | 25,00 | 20,00 | 15,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 25,00 | 20,00 | 15,00 | 10,00 |
| **7.** | **OSTALE DJELATNOSTI (agencije, sportske, zdravstvene i dr.)** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 60,00 | 50,00 | 40,00 | 30,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 50,00 | 40,00 | 30,00 | 25,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 40,00 | 35,00 | 30,00 | 20,00 |
| **8.** | **FINANCIJSKA DJELATNOST, DJELATNOST OSIGURANJA, POŠTANSKE I KURIRSKE DJELATNOSTI, DJELATNOST KOCKANJA I KLAĐENJA, TELEKOMUNIKACIJSKE DJELATNOSTI** |  |  |  |  |
|  | za svaki m2 do 50,00 m2 | 200,00 | 170,00 | 150,00 | 120,00 |
|  | za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 | 170,00 | 150,00 | 120,00 | 100,00 |
|  | za svaki m2 od 200,01 m2 i više | 120,00 | 100,00 | 90,00 | 80,00 |
| **9.** | **GARAŽE** | 15,00 | 15,00 | 15,00 | 15,00 |

**XII**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja.

Klasa:

Urbroj:

Pula,

**PREDSJEDNIK**

**Tiziano Sošić**