**O B R A Z L O Ž E N J E**

**PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

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), 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. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

**OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Predlaže se donošenje Odluke o zonama, djelatnostima i visini zakupnine poslovnih prostora Grada Pule kojom se uređuju zone s obzirom na položaj poslovnih prostora u Gradu Puli, djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima Grada Pule te osnovna visina zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu odnosno suvlasništvu Grada Pule.

**PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Obzirom na važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) te posebice u odnosu na zadnje izmjene i dopune Zakona koje su stupile na snagu dana 22. prosinca 2018. godine, valjalo je pristupiti izradi i donošenju Odluke o zonama, djelatnostima i visini zakupnine poslovnih prostora Grada Pule.

Odluka o zonama, djelatnostima i visini zakupnine poslovnih prostora Grada Pule uređuje način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada Pule te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru kao i zone s obzirom na položaj poslovnih prostora u Gradu Puli.

S obzirom da je gore navedenim zakonom propisano da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja, dosadašnja praksa utvrđivanja visine početne zakupnine za izlaganje prostora natječaju određivala se sukladno korisnoj površini poslovnog prostora, djelatnosti koja se u njemu planira obavljati, stanju samog prostora, lokaciji i postignutim zakupninama putem javnih natječaja u obližnjim poslovnim prostorima.

Međutim, obzirom da su Zakonom predviđene iznimke od davanja u zakup poslovnih prostora putem javnog natječaja te da se u pogledu visine zakupnine u takvim situacijama upućuje na Odluku jedinice lokalne (područne) samouprave o visini zakupnine, javila se potreba za donošenjem ove odluke i definiranja osnovne visine zakupnine, a koja osnovna visina sukladno prijedlogu ove Odluke predstavlja:

* 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.

Ovom Odlukom definirano je da se visina zakupnine utvrđuje 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 članku XI ove Odluke.

Prema položaju u kojem se poslovni prostor nalazi, Odlukom su predviđene 4 zone, sukladno popisu ulica po zonama, odnosno Grafici koja čini sastavni dio Odluke kao prilog.

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.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti. Djelatnost koja se obavlja 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 osnovne zakupnine prema ovoj Odluci utvrđuje se devet grupa djelatnosti, dok se za ugostiteljsku i trgovinsku djelatnost utvrđuju i podgrupe obzirom na široki spektar djelatnosti koje obuhvaćaju iste. Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsrodnija.

Nadalje, Odlukom je predviđena mogućnost Gradonačenika da posebnom odlukom, u slučajevima kada je to opravdano, za poslovni prostor korisne površine 300 i više m2, može odobriti visinu zakupnine u iznosu do 50% niže od iznosa predviđenih ovom Odlukom. Također, u slučajevim kada se za pojedine poslovne prostore na tri ili više uzastupno provedena natječaja ne iskaže nikakav interes, iznos osnovne zakupnine može se na svakom sljedećem javnom natječaju smanjiti s time da ukupno smanjenje ne može iznositi više od 50% osnovne zakupnine.

Radi poticanja i razvoja deficitarnih djelatnosti u Gradu Puli, ovom Odlukom predviđeno je da za deficitarne djelatnosti (postolari, ključari, kožari, autorske galerije i sl.) visina zakupnine može biti niža od visine osnovne zakupnine, ali najviše do 50% visine osnovne zakupnine utvrđene ovom Odlukom.

Odlukom su utvrđeni i slučajevi kada se zakupnina ne obračunava, a to su sljedeći:

- 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.

Slijedom navedenog, predlaže se vijećnicima donošenje ove Odluke.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**P.O. GRADONAČELNIKA**

**Giordano Škuflić, mag.ing.aedif., v.r.**