

Na temelju članka 10. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Fužine“ br. 08/19) te čl. 35. Statuta Općine Fužine („Službene novine Općine Fužine“ br. 07/18) Općinski načelnik donosi sljedeći

Pravilnik o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine

Članak 1.

Ovim Pravilnikom o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine (u daljnjem tekstu: Pravilnik), utvrđuju se kriteriji za određivanje početne cijene zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Fužine prilikom raspisivanja javnog natječaja sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka).

Članak 2.

Netto korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se, osim na način propisan Odlukom, izmjerom površine poslovnog prostora od zida do zida uključujući i površine ulazno-izlaznih površina, sanitarnih površina te izloga i galerija.

U korisnu površinu ulazi i površina terasa ukoliko nisu na javno-prometnoj površini i koje su isključivo u funkciji tog poslovnog prostora. Za navedene površine utvrđuje se netto površina od 50% površine zatvorenog prostora.

Članak 3.

Visina početne zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se temeljem sljedećih kriterija:

- zona poslovnog prostora
- položaj poslovnog prostora
- djelatnost koja se obavlja u prostoru
- korisna površina poslovnog prostora obzirom na veličinu.

Početna cijena zakupnine predstavlja umnožak koeficijenta i djelatnosti te uvećanja odnosno umanjenja utvrđena ovim Pravilnikom izraženoj u m² korisne površine.

Članak 4.

Na području Općine Fužine utvrđuje se 4 zone obzirom na mjesto poslovnih prostora i to:

I zona – strogi centar Fužina (ulica Sv. Križ od 1 do 16, Donje Selo od 1-21 te Ulica Vrelska od 1 do 4)

II zona – ostalo područje naselja Fužine (uključujući i predio Vrelo, šetnicu Hrvatskih branitelja te obje šetnice i prostor uz šetnice uz jezero Bajer),

III zona - Vrata, Lič, Slavica, Belo Selo i Fužinski Benkovac

IV zona – područje Poslovno-poduzetničke zone Lič i Poslovne zone Vrata.

Za navedene zone iz st. 1. ovog članka utvrđuje se slijedeći koeficijenti:

I zona - koeficijent 1,5

II zona - koeficijent 1,35

III zona - koeficijent 1,00

IV zona - koeficijent 0,75

Članak 5.

Obzirom na položaj, ukoliko poslovni prostor ima minimalno jedan otvor prema javnoj cesti ili drugoj javno-prometnoj površini, ne uključujući i sam ulaz, utvrđuju se položajna vrijednost prostora u povećanom iznosu od 10% utvrđene cijene po djelatnosti.

Članak 6.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, utvrđuju se slijedeće vrste djelatnosti i cijena izražena u kunama po m² površine koja im pripada:

GRUPA I. cijena 26,00 kn

- ugostiteljska, novčarska, osiguravateljska i kartična, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata, filigran, uslužna djelatnost u zdravstvu i druge uslužne djelatnosti;

GRUPA II. cijena 22,00

- trgovina;

GRUPA III. cijena 22,00

- kancelarijska djelatnost, posredničke usluge i agencije;

GRUPA IV. cijena 15,00

- obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti, umjetnička djelatnost, prodaja suvenira;

GRUPA V. cijena 10,00

- djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja, sport, druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove, skladištenje robe;

GRUPA VI. cijena 7,00

- kancelarijska djelatnost pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH, kancelarijska djelatnost jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, garaže i garažna mjesta;

GRUPA VII. cijena 5,00
- političke stranke i vijeća nacionalnih manjina.

Članak 7.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima i zatvorenim prolazima, umanjuje se 30%.
Visina cijene zakupa za skladište uz poslovni prostor obračunava se u iznosu od 30% cijene poslovnog prostora postignute na javnom natječaju.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji je namijenjen za obavljanje deficitarne djelatnosti umanjuje se 50 %.

Deficitarnu i tradicijsku djelatnosti iz stavka 3. ovog članka utvrđuje općinski načelnik odlukom o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 8.

Iznimno od čl. 6. , početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u poduzetničkim i poslovnim zonama, umanjuje se za:

- 30 % - ukoliko se radi o poslovnim prostorima veličine veće od 1000 m² i utvrđuje se za cjelokupan prostor
- 15 % - ukoliko se radi o poslovnim prostorima veličine od 700 m² do 999 m² i utvrđuje se za cjelokupan prostor
- 5 % - ukoliko se radi o poslovnim prostorima veličine od 500 m² do 699 m² određuje se za cjelokupan prostor

Ukoliko se utvrđuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji obuhvaća dio određenog većeg cjelovitog prostora, ne primjenjuju se umanjenja iz ovog članka.

Prilikom određivanja početnog iznosa zakupnine, ovisno o stanju prostora sukladno Zapisniku o pregledu prostora, početni iznos zakupnine može se dodatno umanjiti:

- 30 % - ukoliko se radi o poslovnom prostoru za koje je Povjerenstvo predložilo drugu namjenu od dosadašnje i traži dodatne troškove budućeg zakupca odnosno ulaganja radi privođenja namjeni (stolarija, krov, vrata, izolacija).

Nakon utvrđivanja početnog iznosa zakupnine iz prethodnog stavka, budući zakupac nema mogućnosti po izvršenim ulaganjima u navedeni objekat za priznato umanjenje, potraživati bilo kakve troškove ili ulaganja.

Članak 9.

Iznos početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor prema kriterijima iz ovog Pravilnika, umanjuje se za 20% u slučajevima kada se natječaj raspisuje drugi, odnosno dodatnih 10 % kada se natječaj raspisuje treći, četvrti i peti put, a da na prethodnim natječajima nije bilo interesa.

Umanjenje iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovne prostor na daljnjim natječajima ne može biti više od 50% od iznosa početne mjesečne zakupnine iz prvog natječaja

Članak 10.

Odredbe ovog Pravilnika na odgovarajući način primjenjuju i pravne osobe u 100 % vlasništvu Općine Fužine kada poslovni prostor daju u zakup.

Članak 11.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja i objaviti će se u Službenim novinama Općine Fužine.

KLASA: 022-05/19-03/03
URBROJ:2112/03-02-19-03
Fužine, 08.08. 2019. godine

Općinski načelnik

David Bregovac, v.r.