

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA**

**GRAD DRNIŠ**

**GRADSKO VIJEĆE**

Klasa:

Urbroj:

Drniš,

Na temelju članka 2. stavak 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne Novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) te članka 51. Statuta Grada Drniša, (“Službeni glasnik Grada Drniša“ broj 2/21 i 2/22), Gradsko vijeće Grada Drniša na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_2026. godine donijelo je

**P R A V I L N I K**

**o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Drniša**

1. **OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

* 1. Ovim se Pravilnikom uređuje način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Drniša (dalje u tekstu: Grad), kao i za poslovne prostore koji su još upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Grad Drniš ima pravo raspolaganja ili korištenja, te način i postupak određivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.
  2. Poslovnim prostorom u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto dok su kriteriji jedinice lokalne samouprave, 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.
  3. Zakonom kojim se uređuje zakup poslovnog prostora propisana je obaveza jedinice lokalne samouprave donijeti opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore.
  4. Sadašnji zakupnik u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost.

**Članak 2.**

1. Poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada upravlja gradonačelnik Grada (dalje u tekstu: Gradonačelnik).
2. Upravni odjel za imovinsko-prava pitanja, opće i kadrovske poslove (dalje u tekstu: Upravni odjel) obavlja administrativne poslove utvrđene ovim Pravilnikom.
3. Gradonačelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za određivanje visine zakupnine, namjenu prostora, rok trajanja zakupa i provođenje natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo).
4. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo.
5. Povjerenstvo ima predsjednika i tri člana.
6. Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o neprihvaćanju niti jedne ponude.
7. **ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

**Članak 3.**

* 1. Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:
     + području/zoni u kojem se poslovni prostor nalazi,
     + djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,
     + položaju poslovnog prostora u zgradi.
  2. Kriterij zone primjenjuje se s obzirom na adresu poslovnog prostora u Gradu u jednoj od 3 zone na koje je podijeljeno područje Grada u članku 8. ovog Pravilnika.
  3. Kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor, primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti kako je to prikazano u članku 11. ovog pravilnika.
  4. Kriterij položaja poslovnog prostora u zgradi odnosi se na članak 7. stavak 4. ovog Pravilnika.

**Članak 4.**

1. Početni iznos zakupnine određuje se primjenom kriterija iz članka 3. ovog Pravilnika, a prema Tabličnom prikazu u članku 11. ovog Pravilnika.

**Članak 5.**

1. Zakupnik je dužan platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.
2. Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
3. Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.
4. U slučaju izmjene poreznih propisa, Zakupnik će snositi ona porezna davanja koja padaju na njegov teret sukladno takvoj izmjeni poreznih propisa.
5. Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno te i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora ( struja, voda, telefon, internet, odvoz komunalnog otpada, komunalna i vodna naknada i slično), kao i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Grada.

**Članak 6.**

1. Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, iznos mjesečne zakupnine određen kako je propisano u članku 4. ovog Pravilnika predstavlja početni iznos mjesečne zakupnine, a konačni iznos mjesečne zakupnina određuje se u postupku javnog natječaja odabirom najpovoljnijeg ponuditelja.
2. Iznimno od odredbi ovog Pravilnika, početni iznos zakupnine za poslovni prostor, kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, može se umanjiti.
3. Početni iznos zakupnine može se, u slučaju iz stavka 2. ovog članka, umanjiti do najviše 30%.
4. Odluku iz stavka 3. ovog članka donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.
5. Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Drniša i Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, zakupnina se određuje na način da ista ne može biti niža od početne visine zakupnine određene ovim Pravilnikom.
6. Iznimno od odredbi iz stavka 5. ovog članka u slučajevima realizacije strateških investicijskih projekata, odnosno poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka Grada, ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, visina zakupnina može se odrediti i u iznosu nižem od početne visine zakupnine propisane ovim Pravilnikom.
7. U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Drniš ima namjeru raspolagati na drukčiji način sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, Grad može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže pet godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže pet godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.
8. U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže pet godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže pet godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.
9. Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 8. i 9. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine

veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

1. Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 10. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.
2. Zakupnina se ne obračunava:

-za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti.

1. Početni iznos visine zakupnine u javnom natječaju ili iznos ponude za zaključenje ugovora o zakupu za pojedini poslovni prostor određuje Gradonačelnik svojom odlukom na prijedlog Povjerenstva.

**Članak 7.**

1. Početni iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m2, ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju proslovnog prostora u zgradi, a utvrđen je u tablici bodova u članku 11. ovog Pravilnika.
2. Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti, zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovim Pravilnikom utvrđen veći broj bodova.
3. Početni iznos zakupnine za djelatnost koja nije izričito navedena u tablici utvrđivat će se po onoj grupi djelatnosti koja je po svrsi i smislu najbliža djelatnosti navedenoj u tablici.

(4) Ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora, zakupnina iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se na slijedeći način:

 -   za poslovni prostor do 60 m2 zakupnina se obračunava u punom iznosu;

za poslovni prostor površine veće ili jednake 60 m2 a manje od 200 m2, zakupnina za prvih 60 m2 obračunava se u punom iznosu, a za razliku korisne površine zakupnina se umanjuje za 50%;

-    za poslovni prostor površine veće ili jednake 200 m2 a manje od 500 m2, zakupnina za prvih 60 m2 obračunava se u punom iznosu, a za drugih 150 m2 korisne površine zakupnina se umanjuje za 50%, a za razliku korisne površine preko 200 m2 zakupnina se umanjuje za 60%;

-   za poslovni prostor površine veće ili jednake 500 m2, zakupnina za prvih 60 m2 obračunava se u punom iznosu, a za drugih 150 m2 korisne površine zakupnina se umanjuje za 50%, a za narednih 300 m2 zakupnina se umanjuje za 60%,  a za razliku korisne površine preko 500 m2 zakupnina se umanjuje za 80%.

**Članak 8.**

Područje Grada dijeli se na Zone zakupa i to kako slijedi:

I ZONA – uži centar grada Drniša od Čikolskog mosta, ul.Ploče, ul.Put sv. Roka, ul. Volarica, ul.142. brigade, ul. Šime Grabića, ul. Miljevačka ,ul. Stjepana Radića, ul. Kralja Zvonimira, Trgom dr. Franje Tuđmana, Športskim centrom Podvornica, siječe ul. 142. brigade, autobusnim kolodvorom do ul. Kaštelanskih branitelja do Čikolskog mosta.

II ZONA – preostali dio grada Drniša.

III ZONA – ostala naselja Grada Drniš.

1. **ODREĐIVANJE DJELATNOSTI**

**Članak 9.**

* 1. Gradonačelnik određuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup na prijedlog Povjerenstva.
  2. Prilikom predlaganja djelatnosti Povjerenstvo utvrđuje činjenice u svezi obavljanja djelatnosti vodeći računa o:
     + namjeni poslovnog prostora utvrđenoj prostorno-planskom dokumentacijom,
     + potrebama građana za određenim djelatnostima,
     + vlasništvu, odnosno osnovi stjecanja i raspolaganja poslovnim prostorom,
     + okolnosti kada je prostor u građevini koja je zaštićeno kulturno dobro,
     + svim ostalim okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti.
  3. Promjena i/ili dopuna djelatnosti, koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je u zakupu, nije dopuštena.

**Članak 10.**

1. Za određivanje zakupnine utvrđuje se 5 grupa djelatnosti.
2. Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsrodnija.
3. **TABLICA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR**

**Članak 11.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. **POVLAŠTENI ZAKUPNICI KOJI SE FINANCIRAJU U CIJELOSTI ILI DJELOMIČNO IZ PRORAČUNA GRADA DRNIŠA** | | | | | | |
|  |  | Građevinsko stanje prostora | I ZONA  (eur/m²) | | II ZONA (eur/m²) | III ZONA  (eur/m²) |
| 1. | Crveni križ, mjesni odbori, političke stranke, humanitarne udruge, športske udruge, udruge iz područja kulture i ustanove radi obavljanja djelatnosti | * Roh-bau * Uređeni | 0,90  1,36 | | 0,57  0,91 | 0,33  0,54 |
| 1. **ZAKUPNICI PROSTORA KOJI SLUŽE ZA POSEBNE NAMJENE** | | | | | | |
| 1. | Uredski prostori | * Roh-bau * Uređeni | 5,63  7,88 | 4,02  5,63 | | 1,57  3,16 |
| 1. **ZAKUPNICI PROSTORA ZA ODREĐENE GOSPODARSKE DJELATNOSTI** | | | | | | |
| 1. | Tapetarska, bačvarska, obrada kože, izrada suvenira, izrada kravata, krojačka, modelarska,  Izrada bižuterije, izrada predmeta od pruća, fotografska, prijepis i kopiranje, popravak cipela, izrada vijenaca i aranžmana, video i internet klubovi | * Roh-bau * Uređeni | 2,01  3,15 | 1,93  2,47 | | 1,46  1,90 |
| 2. | Zlatarska, filigranska, izrada ukrasa, optičarska | * Roh-bau * Uređeni | 9,00  12,37 | 8,28  10,12 | | 4,50  6,75 |
| 1. **OSTALE GOSPODARSKE DJELATNOSTI** | | | | | | |
| 1. | Tercijarne djelatnosti | * Roh-bau * Uređeni | 5,63  7,88 | 5,03  6,17 | | 2,85  3,94 |
| 2. | Sekundarne djelatnosti | * Roh-bau * Uređeni | 2,70  3,37 | 2,15  2,70 | | 1,47  2,40 |
| 3. | Primarne djelatnosti | * Roh-bau * Uređeni | 1,92  2,54 | 1,19  1,79 | | 1,01  1,60 |
| 1. **OSTALI ZAKUPI** | | | | | | |
| 1. | Garaže i skladišta | * Roh-bau * Uređeni | 1,98  3,95 | 1,75  3,29 | | 0,99  1,97 |

**V. IZUZEĆA I POSEBNI SLUČAJEVI – UVJET UZAJAMNOSTI**

**Članak 12.**

(1) Iznimno od odredbi ovoga Pravilnika, zakupnina se ne određuje niti naplaćuje kada se poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Drniša daje na korištenje ili u zakup tijelima državne uprave, drugim državnim tijelima te drugim korisnicima državnog proračuna Republike Hrvatske, pod uvjetom uzajamnosti.

(2) Uvjet uzajamnosti iz stavka 1. ovoga članka smatra se ispunjenim ako Grad Drniš i ustanove čiji je osnivač Grad Drniš ne naplaćuju naknadu za korištenje, uporabu, zakup ili drugu naknadu tijelima državne uprave i drugim korisnicima državnog proračuna Republike Hrvatske koji su smješteni u poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Drniša odnosno u vlasništvu ustanova čiji je osnivač Grad Drniš, pod uvjetom da ta tijela i korisnici državnog proračuna Gradu Drnišu ne naplaćuju naknadu za korištenje, uporabu, zakup ili drugu naknadu za nekretnine u njihovom vlasništvu koje Grad Drniš koristi za obavljanje poslova iz svoga djelokruga.

(3) O postojanju uvjeta uzajamnosti u svakom pojedinom slučaju odlučuje gradonačelnik, na temelju pisanog zahtjeva i priložene dokumentacije kojom se dokazuje ispunjenje uvjeta uzajamnosti.

(4) Ako uvjet uzajamnosti iz stavka 1. ovoga članka nije ispunjen, zakupnina se određuje i naplaćuje u skladu s odredbama ovoga Pravilnika.

**VI. POSEBNI SLUČAJEVI – PRORAČUNSKI KORISNICI GRADA DRNIŠA**

**Članak 13.**

(1) Proračunskim korisnicima Grada Drniša zakupnina za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Drniša određuje se u visini 10 % početnog iznosa zakupnine utvrđenog sukladno Odluci o visini zakupnine za poslovne prostore („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 7/25).

(2) Početni iznos zakupnine iz stavka 1. ovoga članka predstavlja iznos zakupnine određen sukladno kriterijima i mjerilima propisanim Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 7/25).

**VII. ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 14.**

Ovaj Pravilnik stupa na snagu prvog dana od dana objave, a objavit će se u „Službenom glasniku Grada Drniša“.

**GRADSKO VIJEĆE**

**GRADA DRNIŠA**

**PREDSJEDNICA:**

**Majdi Pamuković, prof.**