

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ

Na temelju članka 2. stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) 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.

Na temelju članka 9. stavka 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine 05/23) početni iznos zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, položaju, korisnoj površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, u skladu s Pravilnikom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor kojeg donosi Općinski načelnik.

II. OBRAZLOŽENJE

Početna visina zakupnine poslovnoga prostora predstavlja umnožak korisne površine poslovnoga prostora izražene u m², koeficijenta zone u kojoj se nalazi poslovni prostor i jedinične visine zakupnine prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru te uvećanja odnosno umanjenja utvrđenih Pravilnikom o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine.

Pravilnikom o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine uređuju se kriteriji i način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Fužine odnosno poslovnim prostorima na kojima Općina Fužine ima pravo raspolaganja i korištenja.

Visina zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine nije se mijenjala od 2019. godine, slijedom čega se predlaže povećanje zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Fužine.

Povećanje zakupnine predlaže se zbog inflacije, uključujući porast cijena energenata, komunalnih usluga, održavanja objekta te općih operativnih troškova. Također, tržišni uvjeti i kretanje cijena nekretnina u posljednjem razdoblju ukazuju na potrebu usklađivanja zakupnine s realnim tržišnim vrijednostima.

Člankom 1. Prijedloga Pravilnika jasno se proširuje i precizira obuhvat Pravilnika na sve poslovne prostore u vlasništvu Općine Fužine i poslovne prostore nad kojima ima pravo raspolaganja ili korištenja te se uvodi precizna definicija poslovnoga prostora (uključujući garaže i garažna mjesta).

Člankom 2. Prijedloga Pravilnika razrađuje se podjela nadležnosti između općinskog načelnika, Jedinistvenog upravnog odjela i Povjerenstva za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Člankom 7. Prijedloga Pravilnika, u odnosu na Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine 09/19, 12/19, 06/21), predviđaju se proširene i dorađene grupe djelatnosti.

Člankom 8. Prijedloga Pravilnika utvrđene su nove jedinične cijene zakupnine po m² poslovnoga prostora s obzirom na vrstu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Člankom 9. Prijedloga Pravilnika uređuje se situacija kada se u jednom prostoru obavlja više djelatnosti, s time da se visina zakupnine određuje prema djelatnosti s višom zakupninom, osim ako je jedna od djelatnosti proglašena deficitarnom.

Člankom 15. Prijedloga Pravilnika usklađuju se odredbe Pravilnika sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

Člankom 16. Prijedloga Pravilnika proširuje se primjena Pravilnika i na pokretnine u vlasništvu Općine Fužine.

Člankom 17. Prijedloga Pravilnika iznimno je omogućeno davanje prostora bez naknade proračunskim korisnicima te umanjene visine zakupnine poslovnoga prostora za strateške projekte i projekte od javnog interesa.

Člankom 18. Prijedloga Pravilnika formalno se stavlja izvan snage Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine 09/19, 12/19, 06/21).

Člankom 19. Prijedloga Pravilnika propisuje se dan stupanja na snagu Prijedloga.

Ostale odredbe Prijedloga Pravilnika istovjetne su odredbama Pravilnika na snazi.