

Na temelju članka 2. stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), članka 9. stavka 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine 5/23) te članka 48. Statuta Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine 06/21) Općinska načelnica Općine Fužine donosi sljedeći

P R A V I L N I K

o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine

Članak 1.

- (1) Ovim se Pravilnikom uređuju 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.
- (2) Poslovnim prostorom u smislu ovog Pravilnika smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (3) Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na ženski i muški rod.

Članak 2.

- (1) Poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Fužine upravlja općinski načelnik.
- (2) Stručne i administrativne poslove vezane uz poslovne prostore obavlja Jedinostveni upravni odjel.
- (3) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora u skladu s odredbama općeg akta Općine Fužine kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

Članak 3.

- (1) Početna visina zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se na temelju sljedećih kriterija:
 - korisna površina poslovnoga prostora
 - zona poslovnoga prostora
 - djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru
 - položaj poslovnoga prostora.
- (2) Početna visina zakupnine 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 ovim Pravilnikom.

Članak 4.

- (1) Početna visina zakupnine uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Članak 5.

- (1) Korisna površina poslovnoga prostora utvrđuje se izmjerom površine poslovnoga prostora od zida do zida, uključujući i površine ulazno-izlaznih površina, sanitarnih površina te izloga i galerija.

- (2) U korisnu površinu ulazi i površina terasa ako se ne nalaze na javnoj ili prometnoj površini i koje su isključivo u funkciji tog poslovnoga prostora.
- (3) Za površine navedene u stavku 2. ovog članka utvrđuje se korisna površina od 50% površine zatvorenog prostora.

Članak 6.

- (1) Na području Općine Fužine utvrđuje se četiri zone:
- 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 – preostali dio naselja Fužine te jezero Lepenica
 - III. zona - Vrata, Lič, Slavica, Belo Selo i Fužinski Benkovac
 - IV. zona – područje Poslovne zone Lič i Poslovne zone Vrata.
- (2) Za navedene zone iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se sljedeći koeficijenti:
- I. zona - koeficijent 1,5
 - II. zona - koeficijent 1,35
 - III. zona - koeficijent 1,00
 - IV. zona - koeficijent 0,75.

Članak 7.

- (1) Ovisno o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja utvrđuju se sljedeće grupe djelatnosti:

GRUPA I.

- djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića
- financijske uslužne djelatnosti i djelatnost novčarskog posredovanja
- djelatnost osiguranja i pomoćnih djelatnosti u osiguranju
- poslovanje nekretninama

GRUPA II.

- trgovina na veliko i na malo
- trgovina na malo farmaceutskim proizvodima
- biljna i stočarska proizvodnja, lovstvo i uslužne djelatnosti povezane s njima
- popravak i održavanje motornih vozila i motocikala
- iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina i pokretnina
- administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti (posredničke usluge, djelatnosti zapošljavanja, putničke agencije)
- uredske administrativne i pomoćne djelatnosti
- stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti (pravne, računovodstvene i knjigovodstvene djelatnosti, upravljačke, arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo)
- telekomunikacije, računalno programiranje, savjetovanje, računalna infrastruktura i ostale informacijske uslužne djelatnosti
- djelatnosti promidžbe, istraživanja tržišta i odnosi s javnošću

GRUPA III.

- djelatnost umjetničkog stvaralaštva i izvedbenih djelatnosti te pomoćne djelatnosti
- prodaja suvenira

- proizvodnja i prodaja nakita i srodnih proizvoda
- djelatnost pružanja smještaja
- osobne uslužne djelatnosti (frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, dnevni spa tretmani i slične djelatnosti) i ostale osobne uslužne djelatnosti
- obrada i prevlačenje metala; strojna obrada metala
- djelatnost zdravstvene zaštite
- sportske djelatnosti
- pomorski i obalni prijevoz putnika, prijevoz putnika na unutarnjim vodnim putovima, obavljanje usluga u posebnim oblicima turističke ponude, turističke usluge u nautičkom turizmu

GRUPA IV.

- proizvodne djelatnosti

GRUPA V.

- djelatnost obrazovanja i pomoćne djelatnosti u obrazovanju, kulturi, informiranju i sportu
- skladištenje robe

GRUPA VI.

- uredski poslovi pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, uredski poslovi jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu

GRUPA VII.

- djelatnost političkih organizacija.

- (2) Ako pojedina djelatnost nije obuhvaćena djelatnostima iz stavka 1. ovog članka, svrstat će se u onu djelatnost koja joj je, po prirodi posla, najviše slična.

Članak 8.

- (1) S obzirom na djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru jedinična cijena zakupnine po m² poslovnoga prostora utvrđuje se kako slijedi:

- GRUPA I. iznosi: 5,20 eura
- GRUPA II. iznosi: 3,80 eura
- GRUPA III. iznosi: 2,60 eura
- GRUPA IV. iznosi: 1,80 eura
- GRUPA V. iznosi: 1,60 eura
- GRUPA VI. iznosi: 1,20 eura
- GRUPA VII iznosi: 0,95 eura.

- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, jedinična cijena zakupnine po m² poslovnoga prostora udruga i neprofitnih organizacija sa sjedištem na području Općine Fužine, neovisno o vrsti djelatnosti, iznosi 0,10 eura.

Članak 9.

- (1) U poslovnom prostoru može se istovremeno obavljati jedna ili više djelatnosti, o čemu odluku donosi načelnik.
- (2) Visina zakupnine u poslovnom prostoru u kojem se obavljaju dvije ili više djelatnosti odredit će se prema djelatnosti s određenom najvišom cijenom zakupnine osim kada je jedna od djelatnosti deficitarna.

Članak 10.

- (1) S obzirom na položaj poslovnoga prostora, ako isti ima najmanje jedan otvor prema javnoj cesti ili drugoj javno-prometnoj površini, ne računajući glavni ulaz, položajna vrijednost prostora uvećava se za 10 % u odnosu na utvrđenu cijenu prema djelatnosti.

Članak 11.

- (1) Prilikom određivanja početnog iznosa zakupnine početni iznos zakupnine može se dodatno umanjiti:
- za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima i zatvorenim prolazima najviše do 30%
 - za poslovni prostor koji je namijenjen obavljanju deficitarne djelatnosti najviše do 50 %.
- (2) Deficitarnu djelatnost iz stavka 1. ovog članka utvrđuje općinski načelnik odlukom o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 12.

- (1) Početna zakupnina može se umanjiti za poslovni prostor koji se nalazi u poslovnim zonama i to:
- do 30 % kada se radi o poslovnim prostorima veličine 1000 m² i veće utvrđuje se za cjelokupan prostor
 - do 15 % kada se radi o poslovnim prostorima veličine od 700 m² do 999 m² i utvrđuje se za cjelokupan prostor
 - do 5 % kada se radi o poslovnim prostorima veličine od 500 m² do 699 m² određuje se za cjelokupan prostor.
- (2) Visina zakupnine za skladište uz poslovni prostor obračunava se u iznosu od 30% cijene poslovnoga prostora postignute na javnom natječaju.

Članak 13.

- (1) Početni iznos mjesečne zakupnine može se umanjiti za 10% kada se natječaj za zakup poslovnoga prostora raspisuje drugi i svaki sljedeći put, pod uvjetom da na prethodnim natječajima nije bilo ponuda.
- (1) 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 14.

- (1) Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine manji od početnog iznosa mjesečne zakupnine utvrđenog prema kriterijima iz ovog Pravilnika, zakupnina će se obračunavati u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz ovog Pravilnika.
- (2) Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine veći od početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz ovog Pravilnika, zakupnina će se obračunavati u visini ugovorene zakupnine.
- (3) Promjena visine mjesečne zakupnine sadašnjim zakupnicima utvrđuje se od prvog dana mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je ovaj Pravilnik stupio na snagu.

Članak 15.

- (1) Odredbe ovog Pravilnika na odgovarajući se način primjenjuju i na pokretnine u vlasništvu Općine Fužine.
- (2) Odredbe ovog Pravilnika na odgovarajući se način primjenjuju i na pravne osobe u vlasništvu Općine Fužine.

Članak 16.

- (1) Proračunskim korisnicima Općine Fužine te ustanovama kojima je osnivač Republika Hrvatska, Općina Fužine ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, Općina Fužine može dati na uporabu bez naknade, ako je to u interesu i cilju općeg, kulturnog, gospodarskog i socijalnog napretka građana.
- (2) Iznimno od odredbi iz članka 3. ovog Pravilnika, a u slučajevima realizacije strateških investicijskih projekata, poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka, ostvarenja projekata koji su od općeg, javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, visina zakupnine može se odrediti u iznosu koji je niži od početne visine zakupnine propisane ovim Pravilnikom, o čemu odlučuje općinski načelnik posebnom odlukom.

Članak 17.

- (1) Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o kriterijima za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine 09/19, 12/19, 6/21).
- (2) Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana donošenja i objavit će se u Službenim novinama Općine Fužine.

KLASA:

URBROJ:

Fužine _____ 2026. godine

Općinska načelnica

mr. sc. Ana Merle, dipl. oec.