

P R A V I L N I K
o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore
u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Pravilnikom uređuje način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline (dalje u tekstu: Grad), kao i za poslovne prostore koji su još upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Grad Sveti Ivan Zelina 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 društvene djelatnosti, normativne, upravno-pravne i ostale 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 tri člana, predsjednika, zamjenika predsjednika i jednog 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 neprihvatanju niti jedne ponude.

II. 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 4 zona 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.

Članka 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 dospjeću, 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 zakupnine 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 zasnavao 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 Svetog Ivana Zeline 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 Sveti Ivan Zelina 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 deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset 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 deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset 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.

(10) 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.

(11) Zakupnina se ne obračunava:

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

(12) 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 poslovnog 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) Za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, i zatvorenim prolazima, zakupnina se umanjuje za 25 % u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Članak 8.

(1) Područje Grada dijeli se na četiri Zone zakupa i to kako slijedi:

- **I zona:** naselje Sveti Ivan Zelina, zona gospodarske namjene Sveta Helena, gospodarska zona Obrež zelinski (kod Brezovca Zelinskog), te građevinsko područje omeđeno sa sjeverne strane gospodarskom zonom Obrež Zelinski (kod Brezovca Zelinskog), s istočne strane autocestom AC4, s južne strane krakom čvora Sv. Helena autoceste AC4 i sa zapadne strane ŽC 3017,

- **II zona:** naselja Biškupec Zelinski, Blaževdol, Črečan, Donja Zelina, Dubovec Bisaški, Filipovići, Goričica, Hrastje, Komin, Pretoki,

- **III zona:** naselja Banje Selo, Berislavec, Blaškovec, Breg Mokrički, Brezovec Zelinski, Bukevje, Bukovec Zelinski, Bunjak, Curkovec, Donja Drenova, Donja Topličica, Donje Orešje, Donje Psarjevo, Goričanec, Gornja Drenova, Gornja Topličica, Gornje Orešje, Gornje Psarjevo, Hrnjanec, Kalinje, Keleminovec, Krečaves, Križevčec, Laktec, Majkovec, Marinovec Zelinski, Nespeš, Novakovec Bisaški, Novo Mjesto, Obrež Zelinski, Paukovec, Polonje, Polonje Tomaševečko, Radoišće, Selnica Psarjevačka, Suhodol Zelinski, Sveta Helena, Šalovec, Šulinec, Šurdovec, Tomaševac, Velika Gora, Vukovje Zelinsko, Zadrkovec,

- **IV zona:** naselja Gornji Vinkovec, Kladešćica, Mokrica Tomaševečka, Prepolno, Salnik, Zrinščina i Žitimir.

III. 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.

IV. TABLICA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 11.

REDNI BROJ	DJELATNOST	I ZONA EUR/m ²	II ZONA EUR/m ²	III ZONA EUR/m ²	IV ZONA EUR/m ²
1.	Ugostiteljska djelatnost	8 EUR	4 EUR	2 EUR	1
2.	Trgovina	4 EUR	3 EUR	2	1
3.	Proizvodna djelatnost	2 EUR	1,50 EUR	1	1
4.	Uredski prostor i ostale usluge djelatnosti	3 EUR	2,50 EUR	2	1
5.	Garažni i skladišni prostor	1 EUR	0,80 EUR	0,50	0,50

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

(1) Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Zelinskim novinama“, službenom glasilu Grada Svetog Ivana Zeline.

KLASA: 372-03/25-01/04
URBROJ: 238-30-04/26-25-1
Sveti Ivan Zelina, 11.08.2025.