



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradonačelnik

Klasa: 372-01/19-01/12
Urbroj: 2155/01-02-19-2
Omiš, 12. prosinca 2019.

Na temelju članka 39. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/09, 9/10, 2/13, 10/13 i 8/18), i na temelju čl.42.st.2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br.125/11, 64/15 i 112/18) Gradonačelnik Grada Omiša, donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se *Prijedlog Odluke o Izmjeni Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora i dostavlja* Gradskom vijeću Grada Omiša.
Predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke u obliku i sadržaju kao u prilogu ovog zaključka.
2. Za izvjestitelja pred Gradskim vijećem Grada Omiša određuje se Stipe Žuljević-Mikas, dipl.ing.građ.

GRADONAČELNIK

Ivo Tomasović, dipl.oec., v.r.

OBRAZLOŽENJE

Gradsko vijeće Grada Omiša je sukladno završnim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br.125/11) donijelo Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Omiša broj 1/2012).

Na temelju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 64/2015) donesena je Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora koja je objavljena u Službenom glasniku grada Omiša broj 8/2017.

Nadalje, radi usklađivanja sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 112/2018), na 17. sjednici održanoj 21.3.2019. godine Gradsko vijeće Grada Omiša donijelo je Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Omiša broj 3/2019).

U navedenim izmjenama i dopunama Odluke u st.2.čl.5. određen je način utvrđivanja „najveće cijene zakupnine po odluci“ kao najveći iznos zakupnine u kn /m² iz postojećih ugovora o zakupu, računajući u odnosu na vrstu djelatnosti i zonu u kojoj se prostor nalazi.

Analizom sadržaja odluka o zakupu poslovnog prostora koje su donijele razne jedinice lokalne samouprave utvrdili smo da se odredba čl.6. st.4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, iz koje proizlazi prethodno navedena odredba Odluke Grada Omiša, primjenjuje na različite načine.

Za navedenu odredbu zatraženo je i vjerodostojno tumačenje, ali je Hrvatski sabor na sjednici održanoj 14.11.2019. godine donio Odluku o nedavanju vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11., 64/15. i 112/18.).

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću Grada Omiša donošenje Odluke o izmjeni dopuni Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora kojom se uređuje primjena odredbe čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na način da se pod „ekonomski opravdanom visinom zakupnine“ smatra zakupnina koja je veća od početne mjesečne zakupnine koja bi se izračunala prema kriterijima:

- djelatnost koja se obavlja u prostoru
- zona u kojoj se prostor nalazi
- površina prostora
- vrijednost boda za obračun,

kako je to predloženo u članku 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

Vrijednost boda za obračun utvrđuje gradonačelnik zaključkom, koji se donosi u prosincu tekuće godine za naredno razdoblje.

Također, u prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora dodaju se odredbe o pravu prvenstva osoba iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (čl.3.) i odredbe o načinu priznavanja troška investicijskog ulaganja zakupnika ako se na temelju ulaganja povećava vrijednost poslovnog prostora.

GRADONAČELNIK

Narodne novine“, broj 125,11, 64/15 i 112/18) i članka 30. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/09, 9/10, 2/13, 10/13 i 8/18), Gradsko vijeće Grada Omiša, na 25. sjednici, održanoj _____2019.godine, donijelo je

ODLUKU
O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O DAVANJU
U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Grada Omiša“, broj: 1/12, 8/17 i 3/19) članak 4. mijenja se i glasi:

“Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kad ga Grad Omiš sklapa s Republikom Hrvatskom, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili pravnim osobama u njihovom vlasništvu, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana, a zakupnina se određuje na način da ista ne može biti niža od početne zakupnine iz članka 14. stavka 3. ove Odluke.”

Članak 2.

Članak 5. mijenja se i glasi:

“ Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke, Grad Omiš kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine iz članka 14. stavka 3. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom Omišem ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu Omišu, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Omiš dužan je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako Grad Omiš pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Omiš će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.”

Članak 3.

Iza članka 6. dodaje se članak 6a. koji glasi:

„ Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj ponudi na natječaj za navedeni poslovni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.“

Članak 4.

Članak 14. mijenja se i glasi:

„ Gradonačelnik utvrđuje početnu cijenu zakupa za natječaj, namjenu prostora i rok na koji se poslovni prostor daje u zakup.

Gradonačelnik donosi zaključak o utvrđivanju visine zakupnine za slobodan poslovni prostor u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene u stavku 3. ovoga članka.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se po m² korisne površine, umnoškom koeficijenta zone u kojoj se poslovni prostor nalazi, koeficijenta namjene (djelatnosti) koja se u poslovnom prostoru obavlja i vrijednosti boda koju utvrđuje gradonačelnik Zaključkom u mjesecu prosincu tekuće godine za godinu koja slijedi.

Korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazni i izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor dobije se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i početne zakupnine utvrđene u skladu sa stavkom 3. ovoga članka.

Ovisno o pogodnostima položaja koje ima poslovni prostor utvrđuju se sljedeće zone i koeficijenti:

- ZONA I. – koeficijent 20

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u naselju grada Omiša u granicama PPU-a Omiša osim naselja Ribnjak, Ravnice i Nemira;

- ZONA II – koeficijent 10

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u priobalnom području grada Omiša i to: Ribnjak, Pisak, Marušići, Mimice, Medići, Lokva Rogoznica, Ivašnjak, Ruskamen, Zavode, Stanići, Zakućac, Ravnice, Vrisovci i Nemira te naselje Borak;

- ZONA III – koeficijent 5

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u naselju: Gata, Tugare, Naklice, Čišla, Ostrvica, Zvečanje, Smolonje, Kostanje, Podgrađe, Kućice, Svinišće, Podašpilje, Seoca, Slime, stara naselja Lokva Rogoznica, Čelina.

- ZONA IV – koeficijent 2

Obuhvaća poslovne prostore u svim ostalim naseljima, a obuhvaća: Dubrava, Srijane, Dolac Donji, Trnbuse, Putišiće, Dolac Gornji, Nova Sela i Blato n/C.

Ovisno o namjeni (vrsti djelatnosti) koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

GRUPA I. – koeficijent 3,0

- ugostiteljski objekti: objekti za pripremu i usluživanje hrane
- trgovina
- banka, mjenjačnica, osiguravajuće društvo, turistička i putnička agencija i slično
- igre na sreću,

GRUPA II.

- koeficijent 2,5
- kavana, caffè bar, fitness

GRUPA III. – koeficijent 2,0

- razne obrtničke usluge

GRUPA IV. – koeficijent 1,5

- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture i uslužne djelatnosti

GRUPA V. – koeficijent 0,25

- proizvodne djelatnosti, skladišta, garaže i sl.“

Članak 5.

Članak 19. mijenja se i glasi:

„Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

U slučaju ishođenja suglasnosti Grada Omiša za ulaganje u poslovni prostor i ako navedena ulaganja objektivno predstavljaju povećanje vrijednosti poslovnog prostora, zakupniku se može priznat povrat uložениh sredstava.

Grad Omiš i zakupnik u tom slučaju međusobni odnos uređuju ugovorom. Iznos koji je zakupniku priznat za povrat prebija se s iznosom mjesečne zakupnine u visini od 100% sve do isplate priznatog iznosa za povrat.“

Članak 6.

Ova Odluka o izmjenama i dopuna stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenom glasniku Grada Omiša”.

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradsko vijeće

Klasa: 372-01/19-01/12
Urbroj: 2155/01-01-19-3
Omiš,

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA:
Zvonko Močić, dr. med.

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradonačelnik

Klasa: 363-01/19-01/12

Urbroj:2155/01-02-19-4

Omiš, _____ .2019.g.

Na temelju članka 39. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša br.) i na temelju odredbe čl.14. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ,Gradonačelnik donosi

ZAKLJUČAK

o vrijednosti boda za izračun početne mjesečne zakupnine

Članak 1.

Vrijednost boda za izračun početne mjesečne zakupnine određuje se u visini od 1,20 kn.

Članak 2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom stupanja na snagu Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora i objavit će se u „Službenom glasniku Grada Omiša“.

GRADONAČELNIK
Ivo Tomasović, dipl.oec., v.r.