

OBRAZAC
izvješća o provedenom savjetovanju s javnošću

Naziv nacrtu odluke ili drugog općeg akta o kojem je savjetovanje provedeno	Nacrt prijedloga Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor
Nositelj izrade nacrtu akta (gradsko upravno tijelo koje je provelo savjetovanje)	Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
Vrijeme trajanja savjetovanja	od 1. veljače 2023. do 3. ožujka 2023.
Metoda savjetovanja	Internetsko savjetovanje

Re d. br.	Predstavnicu javnosti (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/neprihvatanje primjedbe/prijedloga sa obrazloženjem
1.	Gradjanin	III. 10., V. i VII.	<p>Iz pozicije kulturnog radnika nije posve jasno kojim ustrojstvenim oblicima je ovo savjetovanje usmjereno niti hoće li biti naknadnog savjetovanja za primarno neprofitne subjekte (udruge, umjetničke organizacije, itd.). Pritom valja imati na umu da i profitni i neprofitni subjekti mogu imati profitne i neprofitne djelatnosti.</p> <p>U dokumentu "ZAKLJUČAK o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor" objavljenom na stranicama Grada Zagreba (https://www.zagreb.hr/nacrt-prijedloga-zakljucka-o-kriterijima-za-odre%C4%91i/185668) 01.02.2023. predlažem izmjenu sljedećeg.</p> <p>(PRIJEDLOG 1.)</p> <p>"III. 10. Gradonačelnik Grada Zagreba može na prijedlog gradskih ureda nadležnih za kulturu, obrazovanje i sport utvrditi da se za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti važne za kulturu, obrazovanju i sport smanji zakupnina na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća.</p> <p>Primjedbe/prijedlozi se odnose na umjetnike, udruge i druge organizacije civilnog društva za koje će uvjeti i kriteriji za dodjelu gradskih prostora i naknada za korištenje biti propisani posebnim odlukama koje su u izradi.</p>

za deficitarne djelatnosti.”

Nova verzija a radi osiguravanja transparentnosti i dosljednosti potpore kulturnom i umjetničkom stvaralaštvu, trebala bi glasiti:

“10. Gradonačelnik Grada Zagreba može na prijedlog gradskih ureda nadležnih za kulturu, obrazovanje i sport, a sukladno Kriterijima za dodjelu gradskih prostora u svrhe obavljanja gospodarskih umjetničkih i kulturnih djelatnosti (Prilog 5.), utvrditi da se za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti važne za kulturu, obrazovanje i sport smanji zakupnina na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine za deficitarne djelatnosti.”

Obrazloženje:

Uz tu izmjenu koja će osigurati pravednost procjene potrebno je jasno definirati pojam “važnosti” i propisati individualne i skupne kvalitativne i kvantitativne kriterije bodovanja javnog umjetničkog / kulturnog / obrazovnog / sportskog djelovanja prijavitelja, koje je potrebno razviti u suradnji sa stručnjacima kinjama različitih disciplina te priložiti kao Prilog 5. u ZAKLJUČAK o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Pritom je nužno zadržati i u sustav bodovanja ugraditi senzibilitet radi kompenziranja: - sistemski facilitiranih klasnih asimetrija (većeg siromaštva određenih skupina); - geografske isključenosti (manjeg broja prilika izvan velikih centara); - rodnoj nejednakosti (često fiskalnoj i socijalnoj diskriminaciji žena i nebinarnih osoba); - obujmu prekarnog rada (posebice u kulturnom sektoru u intersekciji javnog programa); - te socioekonomskim nesrazmjerima zvanja i djelatnosti (nemogućnosti tržišnog djelovanja u zastarjelom post-tranzicijskom poreznom sustavu RH) unutar svake

pojedine discipline i međusobno.

Također je potrebno izmijeniti sljedeće:

“VII. Prilog 1, Prilog 2, Prilog 3 i Prilog 4 sastavni su dio ovog zaključka.”

u

“VII. Prilog 1, Prilog 2, Prilog 3, Prilog 4 i Prilog 5 sastavni su dio ovog zaključka.”

(PRIJEDLOG 2.)

Članak V. st.1. potrebno je izmijeniti radi simetričnog praćenja cijena tržišta.

Trenutni paragraf:

“V. Iznos mjesečne zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog zaključka, povećava se na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste za više od 2%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku, za postotak porasta indeksa potrošačkih cijena.”

treba glasiti:

“V. Iznos mjesečne zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog zaključka, povećava se ili smanjuje na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste ili se smanji za više od 2%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku, za postotak porasta ili pada indeksa potrošačkih cijena.”

(PRIJEDLOG 3.)

Predlažem sljedeću izmjenu u PRILOGU 1. gore navedenog dokumenta.

U poglavlju:

“(PRILOG 2 - PRIJEDLOG NOVE KLASIFIKACIJE DJELATNOSTI)

(...)

Obrazovanje, kultura, osnovni servisi

vrtići, škole, sportski klubovi, galerije, frizeri, automehaničari, popravak bicikala, vulkanizeri, kemijsko čišćenje odjeće i sl.”

predlažem nadopunu i detaljniju definiciju prostora za kulturno stvaralaštvo.

“(PRILOG 2 - PRIJEDLOG NOVE KLASIFIKACIJE DJELATNOSTI)

(...)

Obrazovanje, kultura, osnovni servisi vrtići, škole, sportski klubovi, galerije, atelieri, studiji, kazališta, izvedbene dvorane, frizeri, automehaničari, popravak bicikala, vulkanizeri, kemijsko čišćenje odjeće i sl.”

Obrazloženje:

Iako prodajne galerije i naglašeno profitni subjekti (komercijalne tvrtke u segmentima tzv. “kulturnih i kreativnih industrija”) mogu trenutno obujmljivati glavninu poslovni prostora u području kulture, one čine samo jedan od mogućih formata kulturnog poslovanja od kojih su mnogi u javnosti i vokabularu podzastupljeni upravo zbog prethodnog dugotrajnog legislativnog zanemarivanja. Nadalje, iako navedeni stavak sadržava “i sl.” što bi moglo zbirno predmnijevati i “atelieri, studiji, kazališta, izvedbene dvorane” (kao i bilo koji drugi srodan pojam), smatram da je potonje termine nužno navesti izričito a ne spekulativno upravo radi stimuliranja razvitka i podržavanja suvremenih oblika umjetničkog rada u RH, koji ipak podrazumijeva i napore gospodarskog razvitka ali u jako slabo reguliranom tržištu umjetninama i neodrživo malo plaćenim uslugama u području suvremene i nezavisne kulture i umjetnosti. Izniman dio suvremenog kulturnog života čine kolektivan, interdisciplinarni, procesualni i eksperimentalni rad terminologija kojih treba i zaslužuje biti ugrađena u suvremenu hrvatsku i zagrebačku legislativnu.

			<p>Utoliko bih predložila i dodatan kriterij (prijedlog 3.):</p> <p>(PRIJEDLOG 4.)</p> <p>Pri prijavi nezavisnih i/ili samostalnih umjetnika_ca a radi stimuliranja deprivilegiranih zanimanja - kao obrnuto proporcionalan kriterij za obračun početne cijene - treba definirati i imovinski cenzus te starost i radno-pravni status. Unatoč pravno-poreznom potencijalu za poslovno djelovanje, umjetnici su najčešće i povijesno izloženi sijasetu nepovoljnih zakonskih nedorečenosti ili zabrana (kod rada, doprinosa, prodaje, oglašavanja, socijalnih prava i sl.) koje vrlo često rezultiraju cjeloživotnim scenarijima bez sigurnosti mirovine, prihoda ili čak osnovne socijalne sigurnosti. Povoljan i održiv dugotrajan prostor mnogima bi mogao pružiti osnovnu podršku i stabilnost da vlastitim radom ublaže životne uvjete koji su nerijetko upola ispod granice siromaštva a da istovremeno nadograde kulturni život grada, te višestruko (sadržajno i fiskalno) doprinesu lokalnoj ekonomiji.</p>	
2.	Građanin	III. 10., V. i VII.	<p>Iz pozicije umjetnika_ce i kulturnog radnika_ce nije posve jasno kojim ustrojstvenim oblicima je ovo savjetovanje usmjereno niti hoće li biti naknadnog savjetovanja za slobodne umjetnike i primarno neprofitne subjekte (udruge, umjetničke organizacije, itd.). Pritom valja imati na umu da i profitni i neprofitni subjekti mogu imati profitne i neprofitne djelatnosti.</p> <p>Slobodni (nezavisni i samostalni) umjetnici, iako formalno svrstani u slobodne djelatnosti (koje radi samoodrživosti mogu uključivati i gospodarske ali najčešće variraju u spektru nezaposlenosti i samozaposlenosti) - naprosto najčešće</p>	Prijedlog se ne prihvaća iz razloga navedenih kao pod brojem 1.

ne pripadaju (niti mogu konkurirati) tržišnoj logici (ili logici tzv. "kulturnih industrija" koje podrazumijevaju komercijalne i popularne kulturne izričaje) i trebali bi biti ili detaljnije evaluirani (prema tome što im je glavna djelatnost za rad u partikularnom prostoru - tržišna i/ili umjetnička) ili izuzeti u vlastitu kategoriju s pripadajućim olakšicama uz detaljniju evaluaciju, a radi podržavanja razvitka i kvalitete suvremene hrvatske umjetnosti u Zagrebu.

Usto (a radi gore navedenih razloga i velikih tržišnih fluktuacija a u odnosu na iznimno mali broj umjetnika u gradskim prostorima koji čine neznatan postotak korisnika), valjalo bi prema profitnosti subjekta odrediti i implementirati kategorije subvencioniranja režijskih troškova.

U dokumentu "ZAKLJUČAK o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor" objavljenom na stranicama Grada Zagreba (<https://www.zagreb.hr/nacrt-prijedloga-zakljucka-o-kriterijima-za-odre%C4%91i/185668>) 01.02.2023. predlažem izmjenu sljedećeg.

(PRIJEDLOG 1.)

"III. 10. Gradonačelnik Grada Zagreba može na prijedlog gradskih ureda nadležnih za kulturu, obrazovanje i sport utvrditi da se za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti važne za kulturu, obrazovanju i sport smanji zakupnina na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine za deficitarne djelatnosti."

Nova verzija a radi osiguravanja transparentnosti i dosljednosti potpore kulturnom i umjetničkom stvaralaštvu, trebala bi glasiti:

“10. Gradonačelnik Grada Zagreba može na prijedlog gradskih ureda nadležnih za kulturu, obrazovanje i sport, a sukladno Kriterijima za dodjelu gradskih prostora (Prilog 5.), utvrditi da se za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti važne za svrhe obavljanja gospodarskih umjetničkih i kulturnih djelatnosti, obrazovanje i sport smanji zakupnina na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine za deficitarne djelatnosti.”

Obrazloženje:

Uz tu izmjenu koja će osigurati pravednost procjene potrebno je jasno definirati pojam “važnosti” i propisati individualne i skupne kvalitativne i kvantitativne kriterije bodovanja javnog umjetničkog / kulturnog / obrazovnog / sportskog djelovanja prijavitelja, koje je potrebno razviti u suradnji sa stručnjacima kinjama različitih disciplina te priložiti kao Prilog 5. u ZAKLJUČAK o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Pritom je nužno zadržati i u sustav bodovanja ugraditi senzibilitet radi kompenziranja: - sistemski facilitiranih klasnih asimetrija (većeg siromaštva određenih skupina); - geografske isključenosti (manjeg broja prilika izvan velikih centara); - rodnoj nejednakosti (čestoj fiskalnoj i socijalnoj diskriminaciji žena i nebinarnih osoba); - obujmu prekarnog rada (posebice u kulturnom sektoru u intersekciji javnog programa); - te socioekonomskim nesrazmjerima zvanja i djelatnosti (nemogućnosti tržišnog djelovanja u zastarjelom post-tranzicijskom poreznom sustavu RH) unutar svake pojedine discipline i međusobno.

Također je potrebno izmijeniti sljedeće:

“VII. Prilog1, Prilog 2, Prilog 3 i Prilog 4 sastavni su dio ovog zaključka.”

u
“VII. Prilog 1, Prilog 2, Prilog 3, Prilog 4 i Prilog 5 sastavni su dio ovog zaključka.”

(PRIJEDLOG 2.)

Predlažem sljedeću izmjenu u PRILOGU 2. gore navedenog dokumenta, za situacije provedbe profitnih (i profitabilnih) programa subjekata u kulturi.

U poglavlju:

“(PRILOG 2 - PRIJEDLOG NOVE KLASIFIKACIJE DJELATNOSTI)

(...)

Obrazovanje, kultura, osnovni servisi vrtići, škole, sportski klubovi, galerije, frizeri, automehaničari, popravak bicikala, vulkanizeri, kemijsko čišćenje odjeće i sl.”

predlažem nadopunu i detaljniju definiciju prostora za kulturno stvaralaštvo.

“(PRILOG 2 - PRIJEDLOG NOVE KLASIFIKACIJE DJELATNOSTI)

(...)

Obrazovanje, kultura, osnovni servisi vrtići, škole, sportski klubovi, galerije, atelieri, studiji, kazališta, izvedbene dvorane, frizeri, automehaničari, popravak bicikala, vulkanizeri, kemijsko čišćenje odjeće i sl.”

Obrazloženje:

Iako prodajne galerije i naglašeno profitni subjekti (komercijalne tvrtke u segmentima tzv. “kulturnih i kreativnih industrija”) mogu trenutno obujmljivati glavninu poslovnih prostora u području kulture, one čine samo jedan od mogućih formata kulturnog poslovanja od kojih su mnogi u javnosti i vokabularu podzastupljeni upravo zbog prethodnog dugotrajnog legislativnog izostavljanja. Nadalje, iako navedeni stavak sadržava “i sl.” što bi moglo zbirno predmnijevati i “atelieri, studiji, kazališta, izvedbene dvorane” (kao i

bilo koji drugi srodan pojam), smatram da je potonje termine nužno navesti izričito a ne spekulativno upravo radi stimuliranja razvitka i podržavanja suvremenih oblika umjetničkog rada u RH, koji ipak podrazumijeva i napore gospodarskog razvitka ali u jako slabo reguliranom tržištu umjetninama i neodrživo malo plaćenim uslugama u području suvremene i nezavisne kulture i umjetnosti. Izniman dio suvremenog kulturnog života čine kolektivan, interdisciplinarni, procesualan i eksperimentalni rad terminologija kojih treba i zaslužuje biti ugrađena u suvremenu hrvatsku i zagrebačku legislaciju.

Utoliko predlažem i dodatan kriterij (prijedlog 3.):

(PRIJEDLOG 3.)

Pri prijavi nezavisnih i/ili samostalnih umjetnika/ca a radi stimuliranja deprivilegiranih zanimanja - kao obrnuto proporcionalan kriterij za obračun početne cijene - treba definirati i imovinski cenzus te starost i radno-pravni status te prihode od gospodarskih djelatnosti u odnosu na prihode od umjetničkog rada. Unatoč pravno-poreznom potencijalu za poslovno djelovanje, umjetnici su najčešće i povijesno izloženi sijasetu nepovoljnih zakonskih nedorečenosti ili zabrana (kod rada, doprinosa, prodaje, oglašavanja, socijalnih prava i sl.) koje vrlo često rezultiraju cjeloživotnim scenarijima bez sigurnosti mirovine, prihoda ili čak osnovne socijalne sigurnosti. Povoljan i održiv dugotrajan prostor prikladan čak i za gospodarske djelatnosti mnogima bi mogao pružiti osnovnu podršku i stabilnost da vlastitim radom ublaže životne uvjete koji su nerijetko upola ispod granice siromaštva a da istovremeno nadograde kulturni život grada, te višestruko (sadržajno i

		<p>fiskalno) doprinesu lokalnoj ekonomiji.</p> <p>(PRIJEDLOG 4.)</p> <p>Članak V. st.1. potrebno je izmijeniti radi simetričnog praćenja cijena tržišta.</p> <p>Trenutni paragraf: “V. Iznos mjesečne zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog zaključka, povećava se na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste za više od 2%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku, za postotak porasta indeksa potrošačkih cijena.” treba glasiti: “V. Iznos mjesečne zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog zaključka, povećava se ili smanjuje na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste ili se smanji za više od 2%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku, za postotak porasta ili pada indeksa potrošačkih cijena.”</p>	
3.	Gradanin	<p>Članak II. Stavak 1: Predlažem da se kao jedan od kriterija uzme u obzir procjena stanja prostora. Budući da se novi akt donosi radi usklađivanja s tržišnim cijenama, tržište uzima u obzir i stanje prostora te potrebne investicije, a ne samo položaj, površinu i djelatnost. Primjerice, uređen, funkcionalan ugostiteljski objekt imat će značajno višu cijenu najma nego prostor iste površine i namjene odmah pored njega, a u kojem je potreban određen zahvat u prostoru.</p> <p>Velik broj prostora propada desetak i više godina, tako da su već sad početne cijene vrlo visoke s obzirom na stanje u kojem se nalaze te potrebne investicije. Popis praznih poslovnih prostora Grada Zagreba pun je takvih</p>	<p>Prijedlog se ne prihvća. Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju te postoji mogućnost pregleda poslovnog prostora, prije podnošenja prijave na natječaj, pri kojem svaki potencijalni zakupnik može procijeniti stanje prostora te potrebe za ulaganjem u prostor. Ugovor zakupu poslovnog prostora, nakon provedenog javnog natječaja, zaključuje se na rok od 10 godine, uz mogućnost produljenja na rok od 5 godina, kroz koji period korištenja se amortiziraju uložena</p>

			<p>primjera. Ne može se jednako vrednovati neodržavan prostor nekorišten gotovo 20 godina kao prostor u istom kvartu kojeg netko održava sve te godine i gdje je investicija minimalna ili nepotrebna.</p> <p>Nadalje, kad bi se uveo taj kriterij stanja prostora pri određivanju početne cijene, kad zajmodavac uredi devastirani prostor o svom trošku, nakon njegovog izlaska iz prostora Grad bi mogao staviti veću početnu cijenu nego onu za koju je inicijalno iznajmio devastirani prostor. Dakle, taj kriterij omogućava da praktički vrijednost nekretnine za Grad raste bez da je Grad pritom imao ikakvih ulaganja.</p>	sredstava.
4.	Građanin	III. 3.	<p>Većinom su predmetni poslovni prostori toliko u lošem stanju da je predloženi način smanjenja zakupnine, tj. otpisa ulaganja daleko od prihvatljivog. Svaki prostor može se smatrati prostorom u rohabu stanju. Primjera radi, u jednom od poslovnih prostora moje stranke Grad Zagreb je zahtjev za postavljanjem brojila za električnu energiju na trošak Grada odbio uz navođenje da isti, tj. Grad nema gospodarski interes.</p> <p>Dodatno, sklapanje ugovora na najduži rok od pet godina ne osigurava dovoljno vremena za povrat svih ulaganja uz istovremeno plaćanje zakupnine po novim izračunima.</p> <p>Predložena visina zakupnine, uz već postojeće povećanje ostalih komunalnih troškova, uključujući i troškove struje i plina, rezultirati će otkazivanjem velikog broja postojećih ugovora, tj. odustajanjem zakupoprimalaca budući neće moći izvršiti sve preuzete obaveze.</p> <p>U obzir treba uzeti i trenutnu statistiku koja jasno ukazuje na smanjenje potrošnje građana uslijed postojeće inflacije i mjera štednje. Prostori u užem centru grada već su sada većim dijelom prazni (zona 0 i 1).</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća.</p> <p>Na ove primjedbe obrazloženje je kao pod rednim brojem 3.</p>

			<p>III. 3. Za poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na čijem je pročelju postavljena skela za potrebe izvođenja radova zakupnina se umanjuje za 20 % dok je poslovanje otežano. Budući da je najčešće skela postavljena na način da se ispred izloga poslovnih prostora u uličnom prizemlju postavlja zaštita koja zaklanja svaki pogled prema izlozima, predlažemo umanjene zakupnine u takovim situacijama za najmanje 40%. Već sada u strogom centru grada možemo svjedočiti drastičnom padu prometa u trgovinama čiji su izlozi zakriveni od pogleda prolaznika.</p> <p>III. 4. U slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz uvjet da se ne mijenja djelatnost u tom prostoru, zakupnina se za to razdoblje, ali ne duže od 3 mjeseca, umanjuje za 50%, uz predočenje dokaza. Budući su adaptacije najvećim djelom vrlo zahtjevne jer su to prostori u kojima je potrebno provesti opsežne građevinske radove (posebno nakon potresa 2020.) i uzimajući u obzir činjenicu da trenutno postoji manjak raspoloživih građevinskih tvrtki, predlaže se rok od najduže 3 mjeseca produjiti na rok od najduže 6 mjeseci.</p> <p>Prilog 1. Sukladno navedenom u Načelnim primjedbama, predlažemo umanjiti sve naznačene iznose za min. 30% te dodatno uvesti stupnjeviti pristup povećanja zakupnine. Npr. za prve dvije godine nakon sklapanja ugovora kada su još uvijek tvrtke opterećene ulaganjima u adaptaciju prostora, omogućiti umanjene zakupnine za dodatnih 20%.</p> <p>Prilog 1. U postojeće razvrstavanje poslovnih prostora po kvadratima uvesti nove kategorije i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - do 50 m² - iznad 50 do 100 m² - iznad 100 do 200 m². <p>Naime, u trenutno važećoj Tablici za izračun visine zakupnine raspisani su prihvatljiviji kriteriji. Novim</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim postotkom nastoji postići ravnoteža između potreba obavljanja radova na pročeljima i učinka koji postavljena skela ima na poslovanje poduzetnika u poslovnim prostorima, odnosno umanjene zakupnine proporcionalno je eventualnom negativnom učinku na poslovanje.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Rok od 3 mjeseca je dovoljan period za adaptaciju poslovnog prostora.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća iz razloga što su u svrhu izrade ovog zaključka kao podloga korišteni podaci o cijenama tržišnih zakupnina i to u odnosu svaku pojedinu zonu i djelatnost za koju je zaključen ugovor u zakupu. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora definirana je amortizacija ulaganja u prostor.</p>
--	--	--	---	--

			<p>prijedlogom najviše su opterećeni manji poslovni prostori (do 100 m²) koji će teško moći namaknuti tolika sredstva za plaćanje zakupnine.</p> <p>Dodatno, rok za sklapanje ugovora treba produžiti na min. 10 godina. Ulaganja u poslovne prostore su neisplativa u slučaju trajanja ugovora od 5 godina. Osim toga, treba i određeno vremensko razdoblje da bi se posao pokrenuo u pozitivnom smjeru, tj. da bi ostvarivao pozitivne prihode.</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća iz razloga što nije predmet zaključka. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno je da se nakon provedenog natječaja ugovor o zakupu zaključuje na rok od 10 godina, uz mogućnost produljenja na rok od 5 godina.</p>
5.	Građanin	II. 1.	<p>Usklađenje s tržišnim cijenama sukladno podacima porezne uprave (ovjereni ugovori na određenom području tj. ispostavi porezne uprave) radi ravnopravnije tržišne utakmice...</p> <p>II. 1. Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoni, - položaju, - površini, - namjeni poslovnog prostora <p>-evidentiranim cijenama zakupnina u poreznoj upravi sukladno dostavljenim ugovorima o zakupu po ispostavama.</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća iz razloga što su u svrhu izrade ovog zaključka kao podloga korišteni podaci o cijenama tržišnih zakupnina i to u odnosu na svaku pojedinu zonu i djelatnost za koju je zaključen ugovor u zakupu. Prilikom formiranja iznosa zakupnine korištene su razne baze podatka, među ostalim i ona koja je predložena.</p>
6.	Sanja Lovrenčić	II. 3. i II. 4.	<p>U nacrtu se ne spominju knjižare, tj. prostori iz kategorije nakladništva, koji su funkcionirali s povlaštenom najamninom koja je uvedena zbog ugroženosti cijele branše i zbog nemogućnosti da se prodajom knjiga namiri ikakav veći najam. Mislim da je za kulturnu ponudu Grada Zagreba loše da se povećavaju najamnine knjižara i nadam se da će ih gradonačelnik izuzeti iz općih pravila, jer će u protivnom doći do zatvaranja prostora posvećenih knjizi, u kojima se u pravilu odvijaju i neki kulturni programi (samo jedan primjer je moja</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća</p> <p>U izradi je posebna odluka kojom će biti propisani uvjeti i kriteriji za davanje u zakup poslovnih prostora za obavljanje djelatnosti iz područja kulture.</p>

			<p>knjižara-galerija Kabinet Malih zvona u Ciboninom prolazu).</p> <p>Članak 2/III u nabrananju prostora ne navodi kao mogućnost otvoreni prolaz (poput prolaza Cibone)</p> <p>Članak 2/IV je nejasan: kako se može zbrajati površina prostora i površina izloga? (Kriterij površine poslovnog prostora primjenjuje se zbrajanjem četvornih metara korisne površine prostora koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije.)</p> <p>Zaključkom se nedovoljno precizno definiraju djelatnosti (Prilog 2).</p>	<p>Poslovnom prostoru smještenom u objektu koji se nalazi u javnom prolazu nije otežan pristup iz kojeg razloga se primjedba ne prihvaća.</p> <p>Neto korisna površina poslovnog prostora obračunava se u skladu s pravilima struke.</p>
7.	Udruženje obrtnika Sesevete	Točke: II. 3 a) i d) II. 4 i 5 III. 1 i 3 VIII. 1 i 3	<p>Prije svega želimo skrenuti pozornost na Strategiju upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine (u nastavku: Strategija) koja je od strane Gradske skupštine Grada Zagreba usvojena Zaključkom o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15 od 24. lipnja 2020. godine) te na Zaključak o osnivanju i imenovanju Koordinacije za implementaciju Strategije upravljanja imovinom Grada Zagreba u razdoblju 2020. – 2026. (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 29. od 14. prosinca 2021. godine).</p> <p>Naime, Strategija koja je usvojena od strane Gradske skupštine Grada Zagreba na stranici 81 navodi da se iz primjera navedenih u istoj može zaključiti da Grad Zagreb u segmentu zakupa poslovnih prostora i javnih površina ostvaruje izvrsne financijske rezultate i učinkovito upravlja istima.</p> <p>Strategija također, jasno i nedvosmisleno navodi na stranici 82 da bi povećanje financijskih učinaka bilo mjerljivo i značajno kada bi se ta brojka povećavala u minimalnom dvoznamenkastom postotku (npr. 10 %) i kroz narednih sedam godina, tako</p>	

da bi dostigla iznos od 74/m2 godišnje, što bi značilo prihod od 337 milijuna kuna u 2026. godini. Strategija također jasno navodi da je ovakav prijedlog samo hipotetski, no iz istoga je vidljivo da isti upućuje na razmjerno minimalno povećanje cijene koje se može uskladiti sa potrebama poduzetnika te dužem periodu potrebnom za postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam.

Strategija upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine dostupna na poveznici: <https://www.zagreb.hr/userdocsimages/seg/STRATEGIJA%20upravljanja%20imovinom%20Grada%20Zagreba%20s%20prilozima.pdf>

Predmetni prijedlog Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor od strane Grada Zagreba isključivo je orijentiran na punjenje gradskog proračuna te predstavlja financijski udar na zagrebačke obrtnike. Takav prijedlog nije u skladu sa trenutnim stanjem na tržištu i potrebama istog, ne uvažava i ne uključuje neke kriterije koje bi trebao te je izrazito diskriminatoran prema malom i srednjem poduzetništvu odnosno obrtništvu. Takvim prijedlogom ne stvara se pozitivna klima koja bi poticala na otvaranje novih obrta niti ide u prilog onim obrtnicima koji se dugi niz godina bave obrtništvom.

Naime, u nekim slučajevima radi se o poskupljenju zakupnine preko 50,100, 200 % za naše obrtnike što je veliki udar na njihovo poslovanje.

Ako do takvog poskupljenja dođe mnogi obrtnici morat će zatvoriti svoje obrte ili će jednostavno otkazati ugovore o zakupu sa Gradom te će tražiti jeftinije opcije za zakup. Po nama takav prijedlog Grada Zagreba nije u skladu sa tržišnim, ekonomskim,

Prijedlog se ne prihvaća.

Predloženi povećani iznosi zakupnina još uvijek su 20 % niži od tržišnih iznosa zakupnine. Također se napominje da su predviđeni i mehanizmi za umanjenje (20 %) početnih iznosa zakupnine u slučajevima kad se za poslovni prostor drugi put raspisuje natječaj iz razloga što u prvom natječaju nije podnesena niti jedna prijava, odnosno umanjenje za 30 % kad se treći put raspisuje natječaj te 50 % kad se četvrti put raspisuje natječaj. Grad

		<p>ali niti društvenim kriterijima te postoji velika opasnost da će mnogi prostori u vlasništvu Grada biti prazni što je zapravo realni kontraefekt ovog „poskupljenja“.</p> <p>Umoljavamo Grad Zagreb da ne ide sa takvim zaključkom jer će to dovesti do kolapsa tržišta gradskih nekretnina, ali i do propasti mnogih obrtnika grada Zagreba.</p> <p>Predlažemo da Grad umjesto takvog Zaključka donese izmjenju i dopunu postojećeg Zaključka na način da svim postojećim zakupnicima poveća cijene od 5 do 10% što je svakako sretnije rješenje od povećanja od 100,300 i 500 % u nekim slučajevima.</p> <p>Mišljenja smo da treba uvesti dodatne kriterije osim zone, položaja, površine i namjene poslovnog prostora kao što je dugogodišnji zakup i ulaganje (investicije) zakupnika u prostor. Naime, mnogi obrtnici su u tim prostorima godinama (desetljećima) te su uložili svoje vrijeme i novac da ti prostori budu adekvatni za obavljanje djelatnosti i da imaju sve tehničke uvjete za rad. Predlažemo da svim tim obrtnicima koji su najmanje 5 godina u gradskom prostoru i uložili su svoja materijalna sredstva (dokaz račun) da se zakupnina smanji za 30%, a svima koji su 10 i više godina i koji su uložili svoja materijalna sredstva (dokaz račun) da se zakupnina smanji za 50%.</p> <p>Također mišljenja smo da bi Grad trebao uvesti tržišnu i realnu procjenu vrijednosti nekretnina u svojem vlasništvu da se dobije uvid u stvarno stanje. Mnoge nekretnine su u lošem stanju pa je ovakav prijedlog Grada neadekvatan u tom pogledu te se iz Grada ne mogu pozivati na procjenu tržišta kad ista nije napravljena. Činjenica je da Grad ne ulaže u nekretnine u svom vlasništvu pa nema potrebe za dizanjem cijena zakupnine. Naime, drugi zakupodavci nude</p>	<p>Zagreb prilikom raspisivanja javnog natječaja određuje namjenu nekog prostora te u slučaju da smatra da je u nekom prostoru potrebno odrediti obrtničku namjenu, u tom slučaju takva namjena će se odrediti. Što se tiče zakupnika koji su već u gradskim poslovnim prostorima isti su plaćali dugogodišnju nisku zakupninu koja nije odgovarala tržišnim uvjetima. Ulaganja u gradske poslovne prostore trebaju se vršiti u skladu s planom amortizacije te rokovi amortizacije trebaju biti realni.</p> <p>Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju te postoji mogućnost pregleda poslovnog prostora, prije podnošenja prijave na natječaj, pri kojem svaki potencijalni zakupnik može procijeniti stanje prostora te potrebe za ulaganjem u prostor, kao i spremnost ponuditi odgovarajući iznos</p>
--	--	---	---

		<p>poslovne prostore u novogradnji sa najmodernijim uvjetima i nameću drugačije tržišne uvjete s kojima se Grad Zagreb za sada ne može nositi. Postavlja se legitimno pitanje što je Grad kao zakupodavac ponudio svojim zakupnicima odnosno obrtnicima?</p> <p>Grad Zagreb bi trebao poticati obrtništvo, a ne stvarati klimu koja nije poduzetnička. Obrtništvo i Grad Zagreb žive u simbiozi više od stotinu godina te su obrtnici oduvijek bili nositelji gospodarstva Grada Zagreba. Ovakvim prijedlozima minorizira se značaj obrtništva.</p> <p>Točka II., 3. a) - za poslovni prostor koji se u cijelosti nalazi u dvorišnom objektu, u zatvorenom prolazu i veži zgrade, zakupnina se umanjuje za 50% za ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost i 20% za sve ostale djelatnosti</p> <p>te točka d) za poslovni prostor koji se nalazi u uličnom ili dvorišnom prostoru, a u cijelosti se nalazi na katu, zakupnina se umanjuje za 50% za ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost.</p> <p>Postavlja se pitanje, zašto Grad favorizira ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost? Naime, pozdravljamo odluku da se u takvim poslovnim prostorima ovim djelatnostima zakupnina smanjuje za 50%, međutim nema nijednog razloga da se to ne proširi na sve oblike djelatnosti. Slijedom navedenog, predlažemo da se kod točke a) izbriše 20% za sve ostale djelatnosti, a kod točke d) za ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost.</p> <p>Dodatan argument je taj da postojeći zaključak ne favorizira određene djelatnosti (osim deficitarnih).</p>	<p>zakupnine.</p> <p>Grad Zagreb u ovom slučaju ne favorizira ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost s obzirom da je početni iznos zakupnine za te djelatnosti znatno viši u odnosu na druge djelatnosti.</p> <p>Djelomično prihvaćena primjedba.</p> <p>U točki II.3. a) iza riječi trgovačka dodana je deficitarna djelatnost.</p>
--	--	---	--

Ukoliko takva odredba ostane, mnogi obrtnici imat će veće račune zakupnine za 50%.

Točka II. 4 – Kod računanja površine poslovnog prostora predlažemo da se ovdje u potpunosti izbací ulazno-izlazni prostor, izlog i galerija, ili barem da se ta površina u kontekstu neto vrijednosti umanju za 50% sve iz razloga jer su to dijelovi poslovnog prostora koji se ne koriste stalno, već periodično (po potrebi).

Točka II. 5. – Kriterij namjene prema novom načinu razvrstavanja djelatnosti „popis skupina djelatnosti za potrebe određivanja visine zakupnine za poslovni prostor“ (prilog 2.) – isti je popis veoma nedorečen, nejasan i stvarat će probleme prilikom određivanja u koju kategoriju pojedini obrt, poduzetnik spada. Naime, puno je sretnije rješenje da se zadrži podjela iz postojećeg zaključka (prilog 3.), koja podjela je detaljno razrađena (iako i ta ima nedostataka). Štoviše, predlažemo da se taj postojeći prilog 3. proširi sa novim djelatnostima kao što su razvoj aplikacija, IT sektor itd, odnosno da se dodatno razrade sve djelatnosti prema mišljenju Hrvatske obrtničke komore i drugih institucija. Mnogi obrtnici u svojoj djelatnosti uključuju razna područja pa će se u praksi stvoriti razni problemi oko svrstavanja obrta u određenu djelatnost. Potrebno je izričito navesti što sve spada u pojedinu klasu djelatnosti.

S tim u vezi, navodimo da je nužno zadržati popis deficitarnih djelatnosti prema postojećem prilogu 4. Zaključka. Naime, iz teksta prijedloga zaključka iz deficitarnih djelatnosti izbačeni su keramičari, vlasuljari, urari, krznari.. Teško je predočiti nezadovoljstvo tih obrtnika kad su saznali da ih se „briše“ sa tog popisa. Isti su spremni na razne akcije pa čak i na tužbe.

Mnoge djelatnosti poput frizera, auto limara i lakirera, automehaničara zbog

Prijedlog se ne prihvaća.

Neto korisna površina prostora se obračunava sukladno pravilima struke, a ulazno-izlazni prostor, izlog i galerija su sastavni dio prostora.

U slučaju iz točke II. 3 b) zakupnina se obračunava tako da se površina galerije umanju za 30%.

Djelomično se prihvaća

Popis deficitarnih djelatnosti proširit će se s još nekim djelatnostima kao što su vlasuljari, krznari i urari.

nedostatka radnika mogu spadati pod kategoriju tih deficitarnih djelatnosti pa treba u tom kontekstu razmisliti da se proširi klasifikacija deficitarnih djelatnosti. Za to predlažemo da se obratite stručnoj službi Hrvatske obrtničke komore.

Točka III. 1. – Ovaj dio prijedloga zaključka stvara najveće nezadovoljstvo obrtnicima jer predstavlja osjetno povećanje cijena. Naime, Grad je bez ikakve analize i logike odlučio maknuti podjelu u kvadraturi prostora, odnosno stavio je jednu cijenu po m² za sve one prostore do 200 m². Dakle, izbrisana je podjela do 50 m².

Prema tome, ako za primjer damo jedan prostor u 0 zoni, uredske djelatnosti od 80 m², m² po sadašnjem zaključku m² iznosi 25,46 kn što ispada ukupno 2036,8 kuna. Po sadašnjem prijedlogu takav prostor, uredske djelatnosti u 0 zoni prelazi u prvi razred (do 200m²) i cijena mu je sada 107,7 kuna po m² što ispada = 8616,00 kuna odnosno 1143.54 eur !! To je povećanje od 323,02 %!!!!

Što se tiče deficitarnih djelatnosti prema sadašnjem zaključku prostor od 45 m² u 0 zoni iznosi 45,60 kn po m² što je 2052 kuna pa popust od 40% što ukupno iznosi 1231.2 kuna. Prema sadašnjem prijedlogu zaključka isti prostor će iznositi 45 m² x 46,7 kuna = 2101,5 kuna. Dakle radi se o povećanju od 70,69% !!!.

Razvidno je ogromno povećanje u cijenama zakupa za naše obrtnike po svim osnovama računanja zakupnine.

Točka III. 3. - Za poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na čijem je pročelju postavljena skela za potrebe izvođenja radova zakupnina se umanjuje za 20% dok je poslovanje djelomično otežano.

Ovakvim prijedlogom se nastoji postojanost skela u Gradu Zagrebu učiniti svakodnevnom uobičajenom pojavom koja na niti jedan način bitno ne narušava obavljanje djelatnosti koja

Primjedba nije prihvaćena.

Na navedenom primjeru nije pravilno izračunata dosadašnja zakupnina, odnosno nije uzet u obzir različit iznos zakupnine do 50 m² i iznad 50 m² poslovnog prostora.

Po sadašnjim kriterijima početna zakupnina za uredsku djelatnost za poslovni prostor u 0. zoni, površine 80 m², iznosila bi 4.033,10 kuna a ne 2036,80 kuna, pa samim time ni izračun postotka nije točan.

Nije prihvaćena primjedba, s obzirom na to da su iznosi zakupnina ostali isti za deficitarne djelatnosti (primjedba za dvorišne prostore već je uvažena), te također nije jasno o kakvom se popustu za 40% iz tog primjera radi.

Prijedlog se ne prihvaća s obzirom da je isti u suprotnosti s argumentima iznijetim na početku kojima se navodi da se prijedlogom Zaključka nastoji postojanost skela u

		<p>se odvija u gradskim prostorima, što je obmanjujuće i pogrešno.</p> <p>Gradu Zagrebu treba biti u interesu što brža sanacija svih pročelja, a samim time i omogućavanje neometanog obavljanja djelatnosti u gradskim prostorima. Ovakvim prijedlogom je upitan interes Grada Zagreba za djelovanje po istom pitanju.</p> <p>Važno je naglasiti da se uz postojanje postavljenih skela na pročeljima zgrada u kojima se nalaze poslovni prostori veže nekoliko važnih činjenica:</p> <ul style="list-style-type: none">- skele zaklanjaju izloge prostora, smanjuju vidljivost, onemogućavaju impulsnu kupnju;- na skelama se često izvode radovi koje karakteriziraju buka i vibracije koji dopiru do poslovnih prostora, narušava se ugođaj i bitno se skraćuje boravak u poslovnom prostoru;- na skelama se izvode radovi koji povećavaju količinu prašine na mikrolokaciji te odbijaju kupce od posjeta istoj. <p>Stoga se predlaže u ovom dijelu navesti oslobođenje od 80 % iznosa za vrijeme dok je skela postavljena ispred poslovnog prostora.</p> <p>Točka VIII. 1. - Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine manji od početnog iznosa mjesečne zakupnine utvrđenog prema kriterijima iz ovog zaključka, zakupnina će se obračunavati u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz ovog zaključka.</p> <p>Točka VIII. 3. - Promjena visine mjesečne zakupnine sadašnjim zakupnicima utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza dana stupanja na snagu ovog zaključka.</p> <p>Ovakvim prijedlogom točaka VIII. 1. i 3., a nastavno na točku III. 1. se stvara visok stupanj poslovne i pravne nesigurnosti, obzirom na prijedlog visine cijena u apsolutnim iznosima.</p> <p>Konkretno za djelatnosti</p>	<p>Gradu Zagrebu učiniti uobičajenom pojavom. Također, predloženim Zaključkom nastoji postići ravnoteža između potreba obavljanja radova na pročeljima i učinka koji postavljena skela ima na poslovanje poduzetnika u poslovnim prostorima.</p> <p>Primjedba djelomično prihvaćena.</p> <p>Točka VIII. 3 mijenja se: Promjena visine mjesečne zakupnine sadašnjim zakupnicima utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon proteka roka od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zaključka.</p>
--	--	---	---

		<p>UGOSTITELJSTVO, FINANCIJE, TURIZAM se radi o sljedećim povećanjima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0. ZONA – 80 - 525 % - I. ZONA – 50 – 435 % - II. ZONA – 31 – 364 % - III. ZONA – 34 – 240 % - IV. ZONA – 4,8 – 173 %. <p>Najveće i najefektivnije povećanje na krajnju cijenu, a koje se po zonama kreću od 162 – 525 % se odnose na cijenu prostornog metra u prostorima većim od 50 i manjim od 1000 m².</p> <p>Na primjeru prostora od 200 m² dolazi do sljedećih poskupljenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0. ZONA – za 225 % iliti 42.800 EUR godišnje - I. ZONA – za 175 % iliti 27.000 EUR godišnje <p>Uzmemo li u obzir prostore do 1000 m² tada povećanja sežu do 400 % iliti izvjesnih 188.000 EUR godišnje.</p> <p>Obzirom na prisutnu ekonomsku situaciju, dvije godine intenzivne prisutnosti pandemije, posljedica potresa te trenutnu energetska krizu praćenu inflacijom, mikro, mali i srednji poduzetnici, a posebice obrtnici se ne mogu u zadanim rokovima prilagoditi predloženim cijenama.</p> <p>Ovakvo jednostrano nametanje bitno povećanih iznosa cijena od trenutno ugovorenih će negativno utjecati na daljnje obavljanje spomenutih djelatnosti u gradskim prostorima te otvoriti niz pravnih pitanja na temu prava poduzetnika koji trenutno posluju u gradskim prostorima.</p> <p>Stoga predlažemo provesti postupak postizanja realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam postepeno, razmjernim povećanjem cijena u narednom periodu od 5 godina što je u skladu sa stajalištima usvojenim u Strategiji upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine usvojenom od Gradske skupštine Grada Zagreba.</p> <p>Također predlažemo primjenu novih cijena tek po isteku važećeg ugovora o</p>	<p>Primjer nije jasan.</p> <p>U svrhu izrade ovog zaključka kao podloga korišteni su podaci o cijenama tržišnih zakupnina i to u odnosu na svaku pojedinu zonu i djelatnost za koju je zaključen ugovor o zakupu, te se na ovaj način približava početna zakupnina tržišnoj, iako je kao takva i dalje niža 20% od tržišne. Tom prilikom nisu korišteni podaci o zakupninama iz ugovora o zakupu poslovnog prostora u kojima je Grad Zagreb zakupodavac.</p>
--	--	---	--

			zakupu.	
8.	Udruženje trgovaca Zagreb	Točke: II. 3 a) i d) II. 4 i 5 III. 1 i 3 VIII. 1 i 3	<p>Prije svega želimo skrenuti pozornost na Strategiju upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine (u nastavku: Strategija) koja je od strane Gradske skupštine Grada Zagreba usvojena Zaključkom o donošenju Strategije upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15 od 24. lipnja 2020. godine) te na Zaključak o osnivanju i imenovanju Koordinacije za implementaciju Strategije upravljanja imovinom Grada Zagreba u razdoblju 2020. – 2026. (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 29. od 14. prosinca 2021. godine).</p> <p>Naime, Strategija koja je usvojena od strane Gradske skupštine Grada Zagreba na stranici 81 navodi da se iz primjera navedenih u istoj može zaključiti da Grad Zagreb u segmentu zakupa poslovnih prostora i javnih površina ostvaruje izvrsne financijske rezultate i učinkovito upravlja istima. Strategija također, jasno i nedvosmisleno navodi na stranici 82 da bi povećanje financijskih učinaka bilo mjerljivo i značajno kada bi se ta brojka povećavala u minimalnom dvoznamenkastom postotku (npr. 10 %) i kroz narednih sedam godina, tako da bi dostigla iznos od 74/m² godišnje, što bi značilo prihod od 337 milijuna kuna u 2026. godini. Strategija također jasno navodi da je ovakav prijedlog samo hipotetski, no iz istoga je vidljivo da isti upućuje na razmjerno minimalno povećanje cijene koje se može uskladiti sa potrebama poduzetnika te dužem periodu</p>	S obzirom da su primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7, tako se isti prijedlozi ne prihvaćaju i djelomično prihvaćaju..

potrebnom za postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam.

Strategija upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine dostupna na poveznici: <https://www.zagreb.hr/userdocsimages/segi/STRATEGIJA%20upravljanja%20imovinom%20Grada%20Zagreba%20s%20prilozima.pdf>

Predmetni prijedlog Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor od strane Grada Zagreba isključivo je orijentiran na punjenje gradskog proračuna te predstavlja financijski udar na zagrebačke obrtnike. Takav prijedlog nije u skladu sa trenutnim stanjem na tržištu i potrebama istog, ne uvažava i ne uključuje neke kriterije koje bi trebao te je izrazito diskriminatoran prema malom i srednjem poduzetništvu odnosno obrtništvu. Takvim prijedlogom ne stvara se pozitivna klima koja bi poticala na otvaranje novih obrta niti ide u prilog onim obrtnicima koji se dugi niz godina bave obrtništvom.

Naime, u nekim slučajevima radi se o poskupljenju zakupnine preko 50,100, 200 % za naše obrtnike što je veliki udar na njihovo poslovanje.

Ako do takvog poskupljenja dođe mnogi obrtnici morat će zatvoriti svoje obrte ili će jednostavno otkazati ugovore o zakupu sa Gradom te će tražiti jeftinije opcije za zakup. Po nama takav prijedlog Grada Zagreba nije u skladu sa tržišnim, ekonomskim, ali niti društvenim kriterijima te postoji velika opasnost da će mnogi prostori u vlasništvu Grada biti prazni što je zapravo realni kontraefekt ovog „poskupljenja“.

Umoljavamo Grad Zagreb da ne ide sa takvim zaključkom jer će to dovesti do kolapsa tržišta gradskih nekretnina, ali

i do propasti mnogih obrtnika grada Zagreba.

Predlažemo da Grad umjesto takvog Zaključka donese izmjenu i dopunu postojećeg Zaključka na način da svim postojećim zakupnicima poveća cijene od 5 do 10% što je svakako sretnije rješenje od povećanja od 100,300 i 500 % u nekim slučajevima.

Mišljenja smo da treba uvesti dodatne kriterije osim zone, položaja, površine i namjene poslovnog prostora kao što je dugogodišnji zakup i ulaganje (investicije) zakupnika u prostor. Naime, mnogi obrtnici su u tim prostorima godinama (desetljećima) te su uložili svoje vrijeme i novac da ti prostori budu adekvatni za obavljanje djelatnosti i da imaju sve tehničke uvjete za rad. Predlažemo da svim tim obrtnicima koji su najmanje 5 godina u gradskom prostoru i uložili su svoja materijalna sredstva (dokaz račun) da se zakupnina smanji za 30%, a svima koji su 10 i više godina i koji su uložili svoja materijalna sredstva (dokaz račun) da se zakupnina smanji za 50%.

Također mišljenja smo da bi Grad trebao uvesti tržišnu i realnu procjenu vrijednosti nekretnina u svojem vlasništvu da se dobije uvid u stvarno stanje. Mnoge nekretnine su u lošem stanju pa je ovakav prijedlog Grada neadekvatan u tom pogledu te se iz Grada ne mogu pozivati na procjenu tržišta kad ista nije napravljena. Činjenica je da Grad ne ulaže u nekretnine u svom vlasništvu pa nema potrebe za dizanjem cijena zakupnine. Naime, drugi zakupodavci nude poslovne prostore u novogradnji sa najmodernijim uvjetima i nameću drugačije tržišne uvjete s kojima se Grad Zagreb za sada ne može nositi. Postavlja se legitimno pitanje što je Grad kao zakupodavac ponudio svojim zakupnicima odnosno obrtnicima?

Grad Zagreb bi trebao poticati obrtništvo, a ne stvarati klimu koja nije poduzetnička. Obrtništvo i Grad Zagreb žive u simbiozi više od stotinu godina te su obrtnici oduvijek bili nositelji gospodarstva Grada Zagreba. Ovakvim prijedlozima minorizira se značaj obrtništva.

Točka II., 3. a) - za poslovni prostor koji se u cijelosti nalazi u dvorišnom objektu, u zatvorenom prolazu i veži zgrade, zakupnina se umanjuje za 50% za ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost i 20% za sve ostale djelatnosti

te točka d) za poslovni prostor koji se nalazi u uličnom ili dvorišnom prostoru, a u cijelosti se nalazi na katu, zakupnina se umanjuje za 50% za ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost.

Postavlja se pitanje, zašto Grad favorizira ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost? Naime, pozdravljamo odluku da se u takvim poslovnim prostorima ovim djelatnostima zakupnina smanjuje za 50%, međutim nema nijednog razloga da se to ne proširi na sve oblike djelatnosti. Slijedom navedenog, predlažemo da se kod točke a) izbriše 20% za sve ostale djelatnosti, a kod točke d) za ugostiteljsku, financijsku i trgovačku djelatnost.

Dodatan argument je taj da postojeći zaključak ne favorizira određene djelatnosti (osim deficitarnih).

Ukoliko takva odredba ostane, mnogi obrtnici imat će veće račune zakupnine za 50%.

Točka II. 4 – Kod računanja površine poslovnog prostora predlažemo da se ovdje u potpunosti izbaci ulazno-izlazni prostor, izlog i galerija, ili barem da se ta površina u kontekstu neto vrijednosti umanjuje za 50% sve iz

razloga jer su to dijelovi poslovnog prostora koji se ne koriste stalno, već periodično (po potrebi).

Točka II. 5. – Kriterij namjene prema novom načinu razvrstavanju djelatnosti „popis skupina djelatnosti za potrebe određivanja visine zakupnine za poslovni prostor“ (prilog 2.) – isti je popis veoma nedorečen, nejasan i stvarat će probleme prilikom određivanja u koju kategoriju pojedini obrt, poduzetnik spada. Naime, puno je sretnije rješenje da se zadrži podjela iz postojećeg zaključka (prilog 3.), koja podjela je detaljno razrađena (iako i ta ima nedostataka). Štoviše, predlažemo da se taj postojeći prilog 3. proširi sa novim djelatnostima kao što su razvoj aplikacija, IT sektor itd, odnosno da se dodatno razrade sve djelatnosti prema mišljenju Hrvatske obrtničke komore i drugih institucija. Mnogi obrtnici u svojoj djelatnosti uključuju razna područja pa će se u praksi stvoriti razni problemi oko svrstavanja obrta u određenu djelatnost. Potrebno je izričito navesti što sve spada u pojedinu klasu djelatnosti.

S tim u vezi, navodimo da je nužno zadržati popis deficitarnih djelatnosti prema postojećem prilogu 4. Zaključka. Naime, iz teksta prijedloga zaključka iz deficitarnih djelatnosti izbačeni su keramičari, vlasuljari, urari, krznari.. Teško je predočiti nezadovoljstvo tih obrtnika kad su saznali da ih se „briše“ sa tog popisa. Isti su spremni na razne akcije pa čak i na tužbe.

Mnoge djelatnosti poput frizera, auto limara i lakirera, automehaničara zbog nedostatka radnika mogu spadati pod kategoriju tih deficitarnih djelatnosti pa treba u tom kontekstu razmisliti da se proširi klasifikacija deficitarnih djelatnosti. Za to predlažemo da se obratite stručnoj službi Hrvatske obrtničke komore.

Točka III. 1. – Ovaj dio prijedloga zaključka stvara najveće

nezadovoljstvo obrtnicima jer predstavlja osjetno povećanje cijena. Naime, Grad je bez ikakve analize i logike odlučio maknuti podjelu u kvadraturi prostora, odnosno stavio je jednu cijenu po m² za sve one prostore do 200 m². Dakle, izbrisana je podjela do 50 m².

Prema tome, ako za primjer damo jedan prostor u 0 zoni, uredske djelatnosti od 80 m², m² po sadašnjem zaključku m² iznosi 25,46 kn što ispada ukupno 2036,8 kuna. Po sadašnjem prijedlogu takav prostor, uredske djelatnosti u 0 zoni prelazi u prvi razred (do 200m²) i cijena mu je sada 107,7 kuna po m² što ispada = 8616,00 kuna odnosno 1143.54 eur !! To je povećanje od 323,02 %!!!!

Što se tiče deficitarnih djelatnosti prema sadašnjem zaključku prostor od 45 m² u 0 zoni iznosi 45,60 kn po m² što je 2052 kuna pa popust od 40% što ukupno iznosi 1231.2 kuna. Prema sadašnjem prijedlogu zaključka isti prostor će iznositi 45 m² x 46,7 kuna = 2101,5 kuna. Dakle radi se o povećanju od 70,69% !!!.

Razvidno je ogromno povećanje u cijenama zakupa za naše obrtnike po svim osnovama računanja zakupnine.

Točka III. 3. - Za poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na čijem je pročelju postavljena skela za potrebe izvođenja radova zakupnina se umanjuje za 20% dok je poslovanje djelomično otežano.

Ovakvim prijedlogom se nastoji postojanost skela u Gradu Zagrebu učiniti svakodnevnom uobičajenom pojavom koja na niti jedan način bitno ne narušava obavljanje djelatnosti koja se odvija u gradskim prostorima, što je obmanjujuće i pogrešno.

Gradu Zagrebu treba biti u interesu što brža sanacija svih pročelja, a samim time i omogućavanje neometanog obavljanja djelatnosti u gradskim prostorima. Ovakvim prijedlogom je upitan interes Grada Zagreba za djelovanje po istom pitanju.

Važno je naglasiti da se uz postojanje postavljenih skela na pročeljima zgrada u kojima se nalaze poslovni prostori veže nekoliko važnih činjenica:

- skele zaklanjaju izloge prostora, smanjuju vidljivost, onemogućavaju impulsnu kupnju;
- na skelama se često izvode radovi koje karakteriziraju buka i vibracije koji dopiru do poslovnih prostora, narušava se ugođaj i bitno se skraćuje boravak u poslovnom prostoru;
- na skelama se izvode radovi koji povećavaju količinu prašine na mikrolokaciji te odbijaju kupce od posjeta istoj.

Stoga se predlaže u ovom dijelu navesti oslobođenje od 80 % iznosa za vrijeme dok je skela postavljena ispred poslovnog prostora.

Točka VIII. 1. - Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine manji od početnog iznosa mjesečne zakupnine utvrđenog prema kriterijima iz ovog zaključka, zakupnina će se obračunavati u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz ovog zaključka.

Točka VIII. 3. - Promjena visine mjesečne zakupnine sadašnjim zakupnicima utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza dana stupanja na snagu ovog zaključka.

Ovakvim prijedlogom točaka VIII. 1. i 3., a nastavno na točku III. 1. se stvara visok stupanj poslovne i pravne nesigurnosti, obzirom na prijedlog visine cijena u apsolutnim iznosima.

Konkretno za djelatnosti UGOSTITELJSTVO, FINACIJE, TURIZAM se radi o sljedećim povećanjima:

- 0. ZONA – 80 - 525 %
- I. ZONA – 50 – 435 %
- II. ZONA – 31 – 364 %
- III. ZONA – 34 – 240 %
- IV. ZONA – 4,8 – 173 %.

Najveće i najefektivnije povećanje na

			<p>krajnju cijenu, a koje se po zonama kreću od 162 – 525 % se odnose na cijenu prostornog metra u prostorima većim od 50 i manjim od 1000 m². Na primjeru prostora od 200 m² dolazi do sljedećih poskupljenja</p> <ul style="list-style-type: none">- 0. ZONA – za 225 % iliti 42.800 EUR godišnje- I. ZONA – za 175 % iliti 27.000 EUR godišnje <p>Uzmemo li u obzir prostore do 1000 m² tada povećanja sežu do 400 % iliti izvjesnih 188.000 EUR godišnje.</p> <p>Obzirom na prisutnu ekonomsku situaciju, dvije godine intenzivne prisutnosti pandemije, posljedica potresa te trenutnu energetska krizu praćenu inflacijom, mikro, mali i srednji poduzetnici, a posebice obrtnici se ne mogu u zadanim rokovima prilagoditi predloženim cijenama.</p> <p>Ovakvo jednostrano nametanje bitno povećanih iznosa cijena od trenutno ugovoreni će negativno utjecati na daljnje obavljanje spomenutih djelatnosti u gradskim prostorima te otvoriti niz pravnih pitanja na temu prava poduzetnika koji trenutno posluju u gradskim prostorima.</p> <p>Stoga predlažemo provesti postupak postizanja realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam postepeno, razmjernim povećanjem cijena u narednom periodu od 5 godina što je u skladu sa stajalištima usvojenim u Strategiji upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020. – 2026. godine usvojenom od Gradske skupštine Grada Zagreba.</p> <p>Također predlažemo primjenu novih cijena tek po isteku važećeg ugovora o zakupu.</p>	
--	--	--	--	--

9.	Udruženje obrtnika grada Zagreba	Točke: II. 3 a) i d) II. 4 i 5 III. 1 i 3 VIII. 1 i 3	<p>Primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7. i .8.</p>	<p>S obzirom da su primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7., tako se isti prijedlozi ne prihvaćaju i djelomično prihvaćaju.</p>
10.	Građanin	III. 10., V. i VII.	<p>Ovim nacrtom nisu dovoljno precizirani kriteriji (članak III.) i klasifikacije djelatnosti (prilog 2.) iz područja kulture, a isti su trenutno svedeni samo na galerije. Predviđen je rast cijena najma s obzirom na indeks potrošačkih cijena, ali ne i pad.</p> <p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrtu prijedloga akta s obrazloženjem U dokumentu “ZAKLJUČAK o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor” objavljenom na stranicama Grada Zagreba (https://www.zagreb.hr/nacrt-prijedloga-zakljucka-o-kriterijima-za-odre%C4%91i/185668) 01.02.2023. predlažem izmjenu sljedećeg: PRIJEDLOG 1.: Promjena članka III.10 te uvođenje Priloga 5. radi osiguravanja transparentnosti i dosljednosti potpore kulturnom i umjetničkom stvaralaštvu u: “10. Gradonačelnik Grada Zagreba može na prijedlog gradskih ureda nadležnih za kulturu, obrazovanje i sport, a sukladno Kriterijima za dodjelu gradskih prostora u svrhe obavljanja gospodarskih umjetničkih i kulturnih djelatnosti (Prilog 5.), utvrditi da se za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti važne za kulturu, obrazovanje i sport smanji zakupnina</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća.</p> <p>Primjedbe/prijedlozi se odnose na umjetnike, udruge i druge organizacije civilnog društva za koje će uvjeti i kriteriji za dodjelu gradskih prostora i naknada za korištenje biti propisani posebnim odlukama koje su u izradi</p>

na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine za deficitarne djelatnosti.”
Obrazloženje: Uz tu izmjenu koja će osigurati pravednost procjene potrebno je jasno definirati pojam “važnosti” i propisati individualne i skupne kvalitativne i kvantitativne kriterije bodovanja javnog umjetničkog / kulturnog / obrazovnog / sportskog djelovanja prijavitelja, koje je potrebno razviti u suradnji sa stručnjacima u različitim disciplinama. Ti kriteriji definiranja “važne djelatnosti” trebaju biti objedinjeni u Prilog 5. u ZAKLJUČAK o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. To će omogućiti brzo djelovanje birokratskog aparata, a uvelike će pomoći postojećim zakupnicima kojima će se potencijalno izmijeniti zakupnina s danom stupanja na snagu ovog zaključka. Za izradu kriterija nužno je zadržati i u sustav bodovanja ugraditi senzibilitet radi kompenziranja: - sistemski facilitiranih klasnih asimetrija (većeg siromaštva određenih skupina); - geografske isključenosti (manjeg broja prilika izvan velikih centara); - rodnoj nejednakosti (čestoj fiskalnoj i socijalnoj diskriminaciji žena i nebinarnih osoba); - obujmu prekarne rada (posebice u kulturnom sektoru u intersekciji javnog programa); - te

socioekonomskim nesrazmjerama zvanja i djelatnosti (nemogućnosti tržišnog djelovanja u zastarjelom post-tranzicijskom poreznom sustavu RH) unutar svake pojedine discipline i međusobno. Također je potrebno izmijeniti VII. u: “VII. Prilog1, Prilog 2, Prilog 3, Prilog 4 i Prilog 5 sastavni su dio ovog zaključka.” PRIJEDLOG 2.: Članak V. potrebno je izmijeniti radi simetričnog praćenja cijena tržišta u: “V. Iznos mjesečne zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog

zaključka, povećava se ili smanjuje na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste ili se smanji za više od 2%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku, za postotak porasta ili pada indeksa potrošačkih cijena.” PRIJEDLOG 3.: Predlažem sljedeću izmjenu u PRILOGU 2. gore navedenog dokumenta s ciljem jasnije klasifikacije kulturnih djelatnosti, a koje uključuje više od vizualnog stvaralaštva: “(PRILOG 2 - PRIJEDLOG NOVE KLASIFIKACIJE DJELATNOSTI) (...) Obrazovanje, kultura, osnovni servisi vrtići, škole, sportski klubovi, galerije, atelieri, studiji, kazališta, izvedbene dvorane, frizeri, automehaničari, popravak bicikala, vulkanizeri, kemijsko čišćenje odjeće i sl.” Obrazloženje: Galerije uključuju samo manji postotak kulturnog djelovanja. Iako navedeni stavak sadržava “i sl.” što bi moglo zbirno uključiti i “atelieri, studiji, kazališta, izvedbene dvorane” (kao i bilo koji drugi srodan pojam), smatram da je potonje termine nužno navesti izričito, a ne spekulativno kako bi se izbjeglo i spekuliranje zadovoljava li prijavitelj uvjete za zakup po djelatnosti i/ili iznosu zakupnine. Drugi razlog je radi stimuliranja razvitka i podržavanja suvremenih oblika umjetničkog rada u RH. Taj razvitak suvremenih oblika rada podrazumijeva i napore gospodarskog razvitka, koji se odvijaju uz jako slabo regulirano tržište umjetninama te neodrživo malo plaćenim uslugama u području suvremene i nezavisne kulture i umjetnosti. Zbog toga je takve djelatnosti i termine bitno početi uključivati i izričito navoditi u javnim legislativama.

11.	Udruženje ugostitelja ZAGREB	Točke: II. 3 a) i d) II. 4 i 5 III. 1 i 3 VIII. 1 i 3	Primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7. i .8.	S obzirom da su primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7., tako se isti prijedlozi ne prihvaćaju i djelomično prihvaćaju.
12.	Obrtnička komora Zagreb	Točke: II. 3 a) i d) II. 4 i 5 III. 1 i 3 VIII. 1 i 3	Primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7. i .8.	S obzirom da su primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7., tako se isti prijedlozi ne prihvaćaju i djelomično prihvaćaju.
13.	Danijela Halužan Glumbić	Točke: II. 3 a) i d) II. 4 i 5 III. 1 i 3 VIII. 1 i 3	Primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7. i .8.	S obzirom da su primjedbe i prijedlozi isti kao pod rednim brojem 7., tako se isti prijedlozi ne prihvaćaju i djelomično prihvaćaju.
14	Hrvatska gospodarska komora Udruženje trgovine	III. 1., 2., 3. 4. VI. VIII. 1., 2., 3.	Nejasno je što se smatra „tržišnom cijenom zakupa“ sukladno Obrazloženju Prijedloga Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (citiramo: „Radna skupina je pristupila analizi tržišnih zakupnina te je utvrdila da je potrebno uravnotežiti početnu zakupninu za gradske poslovne prostore s tržišnom“). Nejasno je kako je utvrđeno koje su to razine „tržišnih“ cijena zakupa odnosno koja je metodologija istraživanja tržišta primijenjena te koji su izvori podataka. Ukoliko se smatra da je „tržišna“ cijena zakupa ona cijena zakupa koja se ostvaruje u nekretninama koje nisu u vlasništvu Grada Zagreba (i RH) onda svakako treba promatrati i ostale odredbe poslovnih odnosa zakupaca i zakupodavaca kako bi se ispravno usporedilo odnose pa time i cijene zakupa. Naime: o U slučaju ugovora o zakupu nekretnina koji se potpisuju sa privatnim vlasnicima prostora ugovori	U svrhu izrade ovog zaključka kao podloga korišteni su podaci o cijenama tržišnih zakupnina i to u odnosu na svaku pojedinu zonu i djelatnost za koju je zaključen ugovor o zakupu, te se na ovaj način približava početna zakupnina tržišnoj, iako je kao takva i dalje niža 20% od tržišne. Tom prilikom nisu korišteni podaci o zakupninama iz ugovora o zakupu poslovnog prostora u kojima je Grad Zagreb zakupodavac.

se potpisuju na 5 godina (5+5 godina) ili 10 godina (i više) a ti ugovori su neraskidivi osim u slučaju kršenja ugovornih odredbi (unaprijed jasno definirani i usuglašeni razlozi za raskid). U suprotnom je nemoguće amortizirati investiciju uloženu u prostor.

o S druge strane Grad Zagreb dodjeljuje ugovore o zakupu na 5 godina (ili na 10 godina na natječaju) no zadržava pravo raskinuti ugovor sa otkaznim rokom od 90 dana ukoliko utvrdi da mu je predmetni prostor potreban. „Grad Zagreb može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u slučajevima kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba ili za provođenje projekata od interesa za Grad Zagreb. Projekte od interesa za Grad Zagreb utvrđuje gradonačelnik na prijedlog nadležnog ureda.“

o U slučaju takvog otkaza ugovora o zakupu zakupnik je obvezan poslovni prostor prazan od svih osoba i stvari predati u posjed zakupodavcu u roku od 90 dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

o U slučaju otkaza ugovora o zakupu zakupnik ima pravo na naknadu isključivo neamortiziranog dijela troškova uložениh na temelju Plana ulaganja, a nema pravo na izgublenu dobit ili bilo koji drugi oblik naknade štete.

o Troškovi koji se uzimaju u obzir za nadoknadu neamortizirane vrijednosti u tom slučaju su samo građevinski troškovi na prostoru dok se investicija u opremu i namještaj koji se često izrađuje po mjeri za dotični prostor i ne može se koristiti drugdje ne uzima u obzir. Vrijednost opreme i namještaja (često ugrađenog u prostor čime se ne može odstraniti bez uništenja), pogotovo u trgovačkoj djelatnosti predstavlja 5 do 7 puta veću vrijednost od građevinskih i

Prijedlog se ne prihvaća iz razloga što se ne odnosi na nacrt ovog zaključka već na Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora kojom su uređeni međusobni odnosi zakupnika i zakupodavca, pa tako rok na koji se sklapa ugovor o zakupu, otkazni razlozi, amortizacija ulaganja, naknada neamortiziranih ulaganja, način povećanja zakupnine, sredstva osiguranja naplate i dr.

drugih radova čiji trošak se priznaje. Time se uvodi velika pravna nesigurnost u poslovanje i donošenje odluka o dugoročnoj investiciji i obavljanju djelatnosti.

o Ugovor sa Gradom Zagrebom sadrži odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema gradonačelnikovoj odluci. U niti jednom ugovoru sa privatnim zakupodavcem ne postoji odredba da jedna strana može jednostrano donositi odluke o proizvoljnom utvrđivanju (u pravilu dizanju) cijena zakupa.

- Poslovne odluke o investicijama i obavljanju djelatnosti se baziraju na dugoročnim poslovnim planovima u kojima se određeni elementi troškova poznati pri donošenju odluka (poput troška najma te troška investicije) i utječu na ukupnu poslovnu odluku. Sadašnjim pristupom ugovora o zakupu sa Gradom Zagrebom unosi se pravna nesigurnost a time i poslovna nesigurnost u pogledu elemenata koji su u odnosima sa privatnim zakupodavcima fiksno definirani i zadani (među ostalim rokovi zakupa, mogućnost raskida i cijene zakupa). To djeluje destimulirajuće na odluke o investiranju i obavljanju djelatnosti u prostorima u vlasništvu Grada Zagreba i može dovesti do napuštanja poslovnih prostora a time i gubitka prihoda Grada Zagreba.

- Isto tako prilikom potpisivanja ugovora o zakupu sa Gradom Zagrebom postoji obveza predaje bjanko zadužnice koju potpisuje i osnivač, kao jamac platac, na iznos koji pokriva godišnji iznos zakupnine ili bankarske garancije u visini iznosa godišnje zakupnine, izdanu u korist Grada Zagreba, plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, ili novčanog pologa / depozita u visini iznosa godišnje zakupnine. Traži se pokriće 12 mjeseci

zakupa a Grad Zagreb može otkazati ugovor s rokom od 90 dana u slučaju odluke o potrebi prostora kao i u slučaju nepoštivanja odredbi ugovora. Nejasno je zašto se ne traži sredstava osiguranja plaćanja u iznosu tromjesečne zakupnine ukoliko su upravo toliki otkazni rokovi u ugovorima. Isto tako, dioničkim društvima je nemoguće dati izjavu osnivača kao jamca-platca jer mogu imati stotine dioničara-osnivača a u tom slučaju se traži dostava bankarske garancije koja košta 3-4% godišnje na godišnji iznos zakupnine čime se diskriminira pravni oblik poduzeća koji je po pravnom statusu najvišeg stupnja transparentnosti zbog bezrazložnog poskupljenja troškova poslovanja u odnosu na druge pravne oblike trgovačkih društava. U slučaju zakupa kod privatnih osoba daju se zadužnice u iznosu sukladno otkaznim rokovima, u određenim rjeđim slučajevima i bankarske garancije koje se protekom vremena mijenjaju za zadužnice te se ne traži dionička društva izjave osnivača kao jamca-platca.

Sukladno Nacrtu prijedloga Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor vezano uz Tablicu za izračun visine zakupnine mijenja se cijena zakupa na način da se podiže cijena zakupa po m² ali se predlaže i mijenjanje kriterija obračuna obzirom na kvadraturu prostora.

Naime, do sada su postojale kategorije obračuna sukladno kvadraturi prostora : za svaki m² do 50,00m²; za svaki m² od 50,01 do 200,00 m² te za svaki m² od 200,01 m² i više. Po novom prijedlogu uvode se kategorije: za svaki m² do 200 m²; za svaki m² iznad 200 m² do 1000 m², za svaki m² iznad 1000m² do 2000m² te za svaki m² iznad 2000m².

Ukoliko se promatra tržište najma nekretnina upravo najveća razlika u cijeni zakupa po m² je primjetna u

poslovnim prostorima do 50m², do 200m² te preko 200m² i to na način da su najveće cijene zakupa po m² u prostorima do 50m² a onda cijene po m² značajno padaju. Stoga je nejasan novi prijedlog razrade cijena po kvadraturi koji negira tržišne odnose. Isto tako ovakav prijedlog eksponencijalno uvećava dosadašnje cijena najma i do 500% u odnosu na postojeće (a na kojima su pravljene poslovni planovi).

Primjer nerazmjernog povećanja dajemo u slijedećoj tablici (Tablica 1):

Tablica 1. Izračun cijene zakupa u prostoru od 200 m² u nultoj zoni

Povećanje zakupa po sadašnjem prijedlogu 225% 191%

Dakle uz povećanje cijena po m² uz promjenu kriterija obračuna dolazi se do povećanja cijene najma od 225% odnosno 191% na promatranom primjeru. Takav pa i veći rast najamnina gospodarstvo ne može podnijeti te će biti primorani zatvarati prostore, otpuštati zaposlenike i napuštati djelatnost.

Isto prikazano u tablici 1. vrijedi za sve skupine djelatnosti (negdje čak i do 500% povećanje najamnine!) osim za kategoriju Deficitarne i deficitarne zanatske djelatnosti gdje su cijene po novom prijedlogu nepromijenjene u odnosu na postojeći (osim minornog zaokruživanja cijena iz kunskih u eurske) te za djelatnosti Obrazovanje, kultura, osnovni servisi i uslužne djelatnosti gdje povećanja cijena po m² idu od 3,5% u nultoj zoni preko 2,3% u I. zoni, povećanje od 63,6% u IV. Zoni do sniženja cijene od 2,5% u V. zoni (sve promatrano kroz kunske cijene). Dakle unutar iste djelatnosti nalaze se dodatne nelogičnosti.

Nejasno je stoga obzirom na obrazloženje da je „potrebno uravnotežiti početnu zakupninu za gradske poslovne prostore s tržišnom“ zašto se to odnosi na samo

neke kategorije poduzetnika a na druge ne. Ukoliko odgovor na ovu nelogičnost leži u potrebi očuvanja određenih djelatnosti postavlja se pitanje kriterija i instance odlučivanja koje to djelatnosti treba održati neusklađivanjem cijena zakupa (pa i smanjenjem u odnosu na postojeće!) sa tržišnim a kojim djelatnostima je prihvatljivo ovako koncipiranim poskupljenjima (do čak 500%!) ugroziti postojanje. Ovako koncipirani prijedlozi predstavljaju diskriminaciju poduzetnika obzirom na djelatnosti.

U obrazloženju se navodi da su postojeće cijene zakupa iz 2017. godine. Promatrajući makroekonomske podatke od 2017. do kraja 2022. može se ustanoviti da je kumulativni rast prometa u trgovini na malo u promatranom razdoblju iznosio cca 20% dok je kumulativna inflacija iznosila također oko 20%. Stoga ni prometi zakupaca nisu mogli više od toga rasti a pogotovo zbog posljedica potresa, pandemije, raspoloživog dohotka i promjena navika kupaca (npr. sve manje ljudi fluktuiru centrom grada, sve više kupuje online, itd.). Dovoljno je primijetiti nikad veći broj praznih prostora čak u samom centru grada a kamoli u širem pojasu. Navedene poteškoće uz višestruki rast cijena energije, inflacijsku krizu te rast svih troškova poslovanja u prostorima čine praktično nemogućim izdržati rast cijena najamnina pa čak i u iznosu kumulativne inflacije u ovom trenutku. Stoga predlažemo postepenu prilagodbu te uvećanje cijena zakupa po m² sukladno postojećem zaključku u iznosu od 5-10% ove godine te još 5-10% u naredne tri godine uz istovremeno zadržavanje obračuna naplate po kategoriji kvadrature kao u dosadašnjem zaključku.

Konačni zaključak:

Poslovni odnosi zakupaca i zakupodavaca se u bitnome razlikuju ovisno je li zakupodavac Grad Zagreb ili privatna osoba (fizička ili pravna)

Primjedba djelomično prihvaćena.

Točka VIII. 3 mijenja se: Promjena visine mjesečne zakupnine sadašnjim zakupnicima utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon proteka roka od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zaključka.

pa čak i Republika Hrvatska. Sadašnji model ugovora o zakupu sa Gradom Zagrebom nosi značajnu pravnu nesigurnost u odnosu na ugovore o zakupu sa privatnim osobama te su time neusporedivi a poglavito u dijelu određivanja cijena zakupa i mogućnosti raskida pri čemu Grad Zagreb zadržava jednostrano diskrecijsko pravo o naprijed navedenim bitnim elementima ugovora o zakupu. Grad Zagreb također ne vrši ikakva ulaganja u prostore a neki zakupci su svojom djelatnošću i održavanjem prostora omogućili Gradu da ne gubi na vrijednosti prostora. Prostori Grada Zagreba su često stupnjem uređenosti daleko lošiji od prostora u vlasništvu privatnih osoba te su time isto tako neusporedivi. U slučaju prihvaćanja prijedloga zaključka doći će do neodrživog porasta troškova poslovanja koji će rezultirati napuštanjem prostora, gubitkom gospodarske djelatnosti i zaposlenosti i to za postojeće zakupce te će Grad prestati ostvarivati prihod. U tom slučaju će se raspisati natječaji za prazne poslovne prostore a zbog smanjenog interesa zbog pravne nesigurnosti i drugih poteškoća sa gradskim prostorima na sljedećim natjecajima u slučaju nejavljanja na natječaje se ta ista cijena koja se sada nameće postojećim zakupcima može smanjiti za 50%. Takav slučaj bi značio da je ovakav prijedlog uništio postojeće zakupce te novima omogućio poslovanje pod značajno povoljnijim uvjetima a pri tome bi Grad i posljedično građani imali gubitke u prihodu.

III. 1. Sukladno objašnjenjima iz gornjeg odjeljka predlažemo da se za kriterij cijene sukladno kvadraturi

Primjedba se ne prihvaća.

Napominje se da su predviđeni i mehanizmi za umanjeње (20 %) početnih iznosa zakupnine u slučajevima kad se za poslovni prostor drugi put raspisuje natječaj iz razloga što u prvom natječaju nije podnesena niti jedna prijava, odnosno umanjeње za 30 % kad se treći put raspisuje natječaj te 50 % kad se četvrti put raspisuje natječaj. Nejasna je primjedba da bi takva umanjeња uništila postojeće zakupce. Pretpostavka je da će s ova situacija primjenjivati u odnosu na poslovne prostore koji nisu na atraktivnim lokacija i za koje su potrebna znatna ulaganja da bi se prostor priveo oglasenoj namjeni.

		<p>prostora koristi postojeća razrada odnosno da postoje cijene za kategorije za svaki m2 do 50,00m2; za svaki m2 od 50,01 do 200,00 m2 te za svaki m2 od 200,01 m2 i više.</p> <p>Također sukladno gornjim objašnjenjima predlažemo da se sve postojeće cijene iz važećeg zaključka uvećaju u iznosu od 5-10% ove godine te još 5-10% u naredne tri godine.</p> <p>III. 2. Predlažemo da se u opisanim slučajevima zakupnina smanji 25% ukoliko su otežani uvjeti poslovanja trajali dva tjedna te za 50% ukoliko su trajali mjesec dana i više.</p> <p>III. 3. Predlaže se umanjnje zakupnine od 40%.</p> <p>III. 4. Sukladno tržišnom standardu predlažemo da se za vrijeme adaptacije zakupnina ne obračunava, a pogotovo obzirom na činjenicu da poboljšanja na prostoru ostaju vlasniku.</p> <p>III. 5. U opisanom slučaju predlažemo oslobođenje od zakupnine sukladno broju dana trajanja nemogućnosti korištenja poslovnog prostora.</p> <p>VI. Predlažemo da zaključak o kriterijima za određivanje otkupnine za poslovni prostor mora potvrditi Gradska skupština obzirom da učinci ovog zaključka imaju dalekosežne posljedice za lokalnu zajednicu u</p>	<p>U svrhu izrade ovog zaključka kao podloga korišteni su podaci o cijenama tržišnih zakupnina i to u odnosu na svaku pojedinu zonu i djelatnost za koju je zaključen ugovor o zakupu, te se na ovaj način približava početna zakupnina tržišnoj, iako je kao takva i dalje niža 20% od tržišne, te se prijedlog ne prihvaća.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Kada je poslovanje otežano u trajanju najmanje mjesec dana, zakupnina se za vrijeme trajanja radova umanjuje 40%</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Također, predloženim Zaključkom nastoji postići ravnoteža između potreba obavljanja radova na pročeljima i učinka koji postavljena skela ima na poslovanje poduzetnika u poslovnim prostorima.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Adaptacijom se poboljšavaju uvjeti poslovanja, a uložena sredstva zakupnik amortizira kroz dugotrajno korištenja</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Sukladno Statutu Grada Zagreba ovaj akt donosi gradonačelnik.</p>
--	--	---	---

		<p>cjelini, a i njegovi financijski učinci spadaju u prihode gradskog proračuna kojeg također potvrđuje odnosno izglasava Gradska skupština.</p> <p>VIII. 1. Obzirom na objašnjenje iz gornjeg odjeljka vezano na donošenje poslovnih odluka o investiranju i obavljanju djelatnosti, a koji su za sadašnje zakupnike bazirani na sadašnjim cijenama zakupa, predlažemo važenje postojećih cijena ili postepenu petogodišnju prilagodbu na nove razine cijena zakupa.</p> <p>VIII. 2. Predlažemo da se zakupnina na ovaj način kako je predloženo obračunava samo za one koji su na natječaju izlicitirali veće cijene od onih važećih za sve.</p> <p>VIII. 3. Predlažemo petogodišnju prilagodbu, jer bi suprotno mogli izazvati gore navedene negativne posljedice za prihode Grada, zaposlenost i gospodarsku aktivnost.</p>	<p>Prijedlog je djelomično prihvaćen.</p> <p>Točka VIII. 3 mijenja se: Promjena visine mjesečne zakupnine sadašnjim zakupnicima utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon proteka roka od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zaključka.</p>	
	<p>Gradanin</p>	<p>III. 10., V. i VII.</p>	<p>Prijedlog je sadržajno isti kao pod rednim brojevima 1. i 2.</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća.</p> <p>Primjedbe/prijedlozi se odnose na umjetnike, udruge i druge organizacije civilnog društva za koje će uvjeti i kriteriji za dodjelu gradskih prostora i naknada za korištenje biti propisani posebnim odlukama koje su u izradi</p>