

Službeni glasnik Grada Zagreba 14/23; 39/23; 3/24

Na temelju članka 160. stavka 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 - pročišćeni tekst i 16/22) i članka 8. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22), gradonačelnik Grada Zagreba, 31. ožujka 2023., donosi

ZAKLJUČAK

o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor

I. Ovim se zaključkom određuju kriteriji za određivanje zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i na upravljanju Grada Zagreba.

II. 1. Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- zoni,
- položaju,
- površini,
- namjeni poslovnog prostora.

2. Kriterij zone primjenjuje se s obzirom na adresu poslovnog prostora u Gradu Zagrebu u jednoj od šest zona na koje je podijeljeno područje Grada Zagreba u "Opisu granica zona za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor" (Prilog 4.) i koje su prikazane grafičkim prikazom granica (Prilog 3.).

3. Kriterij položaja poslovnog prostora s obzirom na smještaj objekta i smještaj poslovnog prostora u objektu primjenjuje se na sljedeći način:

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, trgovačku i deficitarnu djelatnost i 20 % za sve ostale djelatnosti;

b) za poslovni prostor koji se nalazi u uličnom objektu, a u sklopu svoje cjeline ima prostor u prizemlju, podrumu i na galeriji, zakupnina se obračunava tako da se površina prostora u podrumu umanjuje za 50 %, a površina na galeriji za 30 %;

c) za poslovni prostor koji se nalazi u uličnom ili dvorišnom prostoru, a u cijelosti se nalazi u podrumu ili na tavanu, zakupnina se umanjuje za 50 %;

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,

e) za poslovne prostore koji se nalaze u kompleksima Sveučilišna bolnica Blato, bivša tvornica „Sljeme“, bivša tvornica „Zagrepčanka“ i bivša tvornica „TŽV Gredelj“, zakupnina se umanjuje za 50%.

Umanjenja iz stavaka a), b), c), d) i e) međusobno se ne zbrajaju.

4. 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.

5. Kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor, primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti prema "Popisu skupina djelatnosti za potrebe određivanja visine zakupnine za poslovni prostor" (Prilog 2.).

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više srodnih i dopunjujućih djelatnosti zakupnina se određuje u prosječnom iznosu u odnosu na visinu početnog iznosa zakupnine za svaku pojedinu djelatnost, a tako dobiven mjesečni iznos zakupnine ne može biti manji od 80-postotnog iznosa zakupnine u odnosu na djelatnost za koju je ovim zaključkom utvrđen veći iznos zakupnine.

III. 1. Početni iznos zakupnine određuje se primjenom kriterija iz točke II. ovog zaključka, a prema "Tablici za izračun visine zakupnine" (Prilog 1.).

2. Za poslovni prostor u uvjetima pod kojima je poslovanje u poslovnom prostoru otežano u trajanju od najmanje mjesec dana (poput asfaltnih radova, postavljanja instalacija na površini javne namjene na ulazu u poslovni prostor i dr.) bez krivnje zakupnika, zakupnina se za razdoblje trajanja radova umanjuje za 40 %.

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.

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.

5. U slučajevima kada je korištenje poslovnog prostora potpuno onemogućeno u trajanju od najmanje mjesec dana, bez krivnje zakupnika, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu sve dok se ne otklone razlozi nemogućnosti korištenja poslovnog prostora.

6. Za poslovni prostor što ga koristi zakupnik koji sam obavlja djelatnost, za vrijeme privremene obustave poslovanja zbog bolesti zakupnika u trajanju dužem od mjesec dana, zakupnina se za to razdoblje umanjuje za 70 %, uz predočenje dokaza, ali ne duže od šest (6) mjeseci.

7. Početni iznos zakupnine za garažno mjesto određuje se u iznosu umanjenom za 40 % od propisanog iznosa zakupnine koja se plaća za garažu u zoni u kojoj se garažno mjesto nalazi.

8. Početni iznos zakupnine za dvonamjenska skloništa određuje se u iznosu umanjenom za 50 % od propisanog iznosa zakupnine koja se plaća za poslovne prostore za odnosnu zonu i djelatnost.

9. Početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji je zakupniku dan u zakup u rohbau izvedbi, a priveden je namjeni na temelju akta nadležnog tijela uz suglasnost zakupodavca, umanjit će se za 40 % od ugovorenog iznosa zakupnine do iznosa uložених sredstava, uz predočenje dokaza.

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, obrazovanje i sport smanji zakupnina na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine za deficitarne djelatnosti.

IV. 1. Iznos mjesečne zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog zaključka, određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prigodom raspisivanja javnog natječaja.

2. Početni iznos mjesečne zakupnine umanjuje se za 20 % u slučajevima kada se za poslovni prostor drugi put raspisuje natječaj iz razloga što u prvom natječaju nije podnesena nijedna ponuda, za 30 % kada se treći put raspisuje natječaj i za 50 % kada se četvrti put raspisuje natječaj iz istog razloga.

3. U slučajevima kada se po drugi put raspisuje natječaj za određeni poslovni prostor iz razloga što u prvom natječaju nije podnesena nijedna ponuda, moguće je u natječaju navesti više mogućih namjena, odnosno djelatnosti tog poslovnog prostora.

4. Za poslovne prostore koje koriste tijela državne uprave i ostale pravne osobe kojih je osnivač ili suosnivač Republika Hrvatska, zakupnina se utvrđuje prema kriterijima iz ovog zaključka.

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.

Promjena visine mjesečne zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu.

VI. Gradonačelnik Grada Zagreba na prijedlog nadležnog ureda odlučuje o visini zakupnine u skladu s ovim zaključkom.

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

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.

2. Sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine veći od početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz ovog zaključka, zakupnina će se obračunavati u visini ugovorene zakupnine.

3. 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.

IX. 1. Danom stupanja na snagu ovog zaključka prestaje važiti Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/16, 11/16 i 13/17).

2. Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zaključka u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu dovršit će se prema odredbama ovog zaključka.

X. Ovaj zaključak stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 372-05/23-01/2
URBROJ: 251-01-12-23-2
Zagreb, 31. 3. 2023.

Gradonačelnik
Grada Zagreba
Tomislav Tomašević, mag. pol., v. r.

PRILOG 1.

TABLICA ZA IZRAČUN VISINE ZAKUPNINE

A/ ZA POSLOVNI PROSTOR

R. br.	DJELATNOST	0 ZONA	I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA	V. ZONA
1.	Ugostiteljstvo, financije, turizam	eura					
	za svaki m ² do 200 m ²	25,7	17,6	10,9	8,4	4,9	2,5
	za svaki m ² iznad 200 m ² do 1000 m ²	18	12,5	7,7	4,2	2,5	1,3
	za svaki m ² iznad 1000 m ² do 2000 m ²	9	6,2	3,8	2,1	1,2	0,6
	za svaki m ² iznad 2000 m ²	4,5	3,2	1,9	1,1	0,7	0,3
2.	Trgovina	eura					
	za svaki m ² do 200 m ²	18,4	17,2	9	7,3	5,4	1,9
	za svaki m ² iznad 200 m ² do 1000 m ²	12,9	12,1	6,2	3,7	2,8	0,8
	za svaki m ² iznad 1000 m ² do 2000 m ²	6,5	6,1	3,2	1,9	1,3	0,4
	za svaki m ² iznad 2000 m ²	3,2	3	1,6	0,9	0,7	0,2
3.	Uredska djelatnost	eura					
	za svaki m ² do 200 m ²	14,3	9,4	10,1	6,6	4,1	1,9
	za svaki m ² iznad 200 m ² do 1000 m ²	7,2	4,8	5	3,3	2,1	0,8
	za svaki m ² iznad 1000 m ² do 2000 m ²	3,6	2,4	2,5	1,7	1,1	0,4
	za svaki m ² iznad 2000 m ²	1,8	1,2	1,2	0,9	0,5	0,2
4.	Obrazovanje, kultura, osnovni servisi i uslužne djelatnosti	eura					
	za svaki m ² do 200 m ²	9	7,2	5,6	4,9	3,6	1,4
	za svaki m ² iznad 200 m ² do 1000 m ²	4,5	3,6	2,8	2,4	1,9	0,7
	za svaki m ² iznad 1000 m ² do 2000 m ²	2,3	1,9	1,5	1,2	0,9	0,4
	za svaki m ² iznad 2000 m ²	1,1	0,9	0,8	0,7	0,5	0,2
5.	Deficitarne djelatnosti	eura					
	za svaki m ²	6,2	5,4	3,7	2,6	1,6	1,1
6.	Skladišta i proizvodnja	eura					
	za svaki m ² do 200 m ²	6,9	6,0	4,1	2,8	2,1	1,2
	za svaki m ² iznad 200 m ² do 1000 m ²	3,4	3	2,1	1,4	1,1	0,6
	za svaki m ² iznad 1000 m ² do 2000 m ²	1,7	1,5	1	0,7	0,5	0,3
	za svaki m ² iznad 2000 m ²	0,9	0,7	0,5	0,4	0,3	0,2

B/ ZA GARAŽE

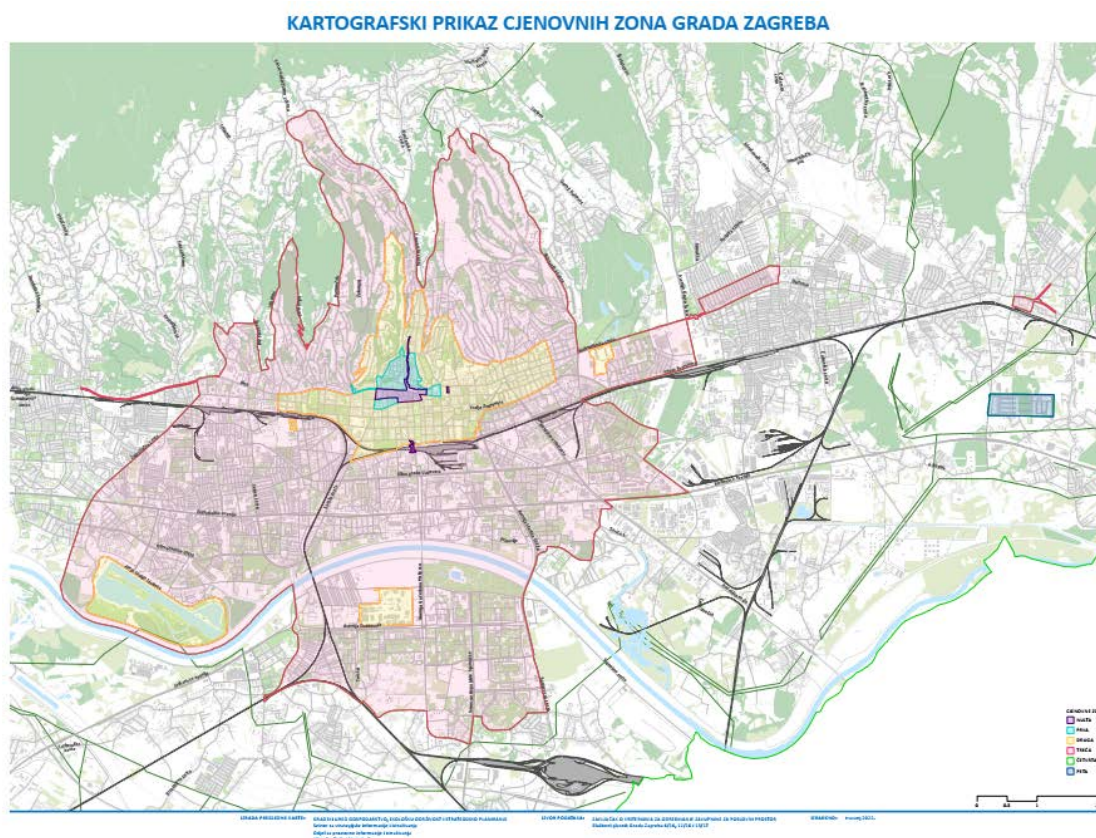
R. br.	NAMJENA	0 ZONA	I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA	V. ZONA
1.	SMJEŠTAJ VOZILA	eura					
	za svaki m ²	3,9	3,9	3,1	2,6	2	0,9

PRILOG 2.**KLASIFIKACIJA DJELATNOSTI**

Područje djelatnosti	Primjeri djelatnosti
Ugostiteljstvo, financije, turizam	kafići, restorani, banke, noćni klubovi, hosteli, slastičarnice, kladionice, smještaj i ostale srodne djelatnosti navedenih glavnih područja
Trgovina	trgovina hranom, opremom, lijekovima, odjećom, ljekarne, pošta, optičarska djelatnost, cvjećarska i ostale srodne djelatnosti navedenog glavnog područja
Uredska djelatnost	konzultantski, profesionalni i drugi uredi u kojima se obavljaju poslovne djelatnosti, uključujući i privatne zdravstvene ustanove, agencije, fitness-centri, telekomunikacije, dizajniranje, rođendaonice, računovodstvo, internet portali, programiranje, promidžba, socijalna skrb, odvjetništvo, djelatnosti osoba s javnim ovlastima, uredi turističkih agencija, uredi za obavljanje djelatnosti turističke zajednice i ostale srodne djelatnosti navedenoga glavnog područja
Obrazovanje, kultura, osnovni servisi i uslužne djelatnosti	vrtići, škole, sportski klubovi, galerije, frizeri, automehaničari, popravak bicikala, vulkanizeri, kemijsko čišćenje odjeće, fotostudio, pogrebne i srodne djelatnosti, izložbe, samoposlužne autopraonice, fotokopiraona i ostale srodne djelatnosti navedenih glavnih područja
Deficitarne djelatnosti	ručna izrada kišobrana, ručna izrada brava i okova i ostalih proizvoda od metala, izrada odjeće i obuće po mjeri (krojačka i postolarska djelatnost), vlasuljari, krznari, urari, nakladnička i knjižarska djelatnost
Skladištenje i proizvodnja	proizvodnja prehrambenih proizvoda, pića, tekstila, prerada drva, proizvodnja proizvoda od drva, papira, kemikalija i kemijskih proizvoda, proizvoda od gume i plastike, stakla, metala, strojeva i uređaja, motornih vozila, prijevoznih sredstava, namještaja tiskarska, knjigovežničarska djelatnost, skladištenje robe i ostale srodne djelatnosti navedenih glavnih područja

PRILOG 3.

GRAFIČKI PRIKAZ CJENOVNIH ZONA



PRILOG 4.

OPIS GRANICA ZONA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

0 (nulta) ZONA

0 zona obuhvaća područje omeđeno Trgom bana Josipa Jelačića, od Trga bana Josipa Jelačića na istok Cesarčevom, Kurelčevom na jug do Jurišićeve, Jurišićevom prema zapadu do Praške, Praškom na jug - desno do sjeverne strane Trga Nikole Šubića Zrinskog, a lijevo do Ulice Nikole Tesle, Ulicom Nikole Tesle do Preradovićeve, Preradovićevom na sjever do Varšavske, Varšavskom na zapad do Frankopanske, Frankopanskom na sjever do Ilice, Ilicom na istok - parnom stranom od Mesničke - neparnom stranom od Frankopanske do Trga bana Josipa Jelačića, Radićevom do Krvavog mosta, Krvavim mostom do Tkalčićeve, Tkalčićevom na sjever i jug, Splavnicom do Trga bana Josipa Jelačića.

Ova zona obuhvaća i Ulicu Grgura Ninskog bb (pothodnik Glavnog kolodvora i Importanne galerija).

Sve navedene ulice 0 zone, ako nije drugačije navedeno, obuhvaćene su lijevom i desnom stranom, te ako su one navedene i u I. zoni, za njih se primjenjuje visina zakupnine iz ove zone.

I. (prva) ZONA

Izuzimajući područje 0 zone, I. zona obuhvaća područje omeđeno Dežmanovom ulicom, Streljačkom do Mesničke, Mesničkom, Demetrovom, Opatičkom, Ilirskim trgom, Radićevom do Felbingerovih stuba, Felbingerovim stubama do Tkalčičeve, Tkalčičevom do Miklaušičeve, Miklaušičevom, Kaptolom, Trgom Alojzija Stepinca, Bakačevom do Vlačke, Vlačkom do Draškovićeve, Draškovićevo do Jurišičeve, Jurišičevom do Petrinjske, Petrinjskom do Amruševe, Amruševom, sjevernom stranom Trga N. Šubića Zrinskog, Ulicom Nikole Tesle, Masarykovom, sjevernom stranom Trga Republike Hrvatske, Frankopanskom do Ilice, neparnom stranom Ilice na zapad do Kačićeve ulice (zaključno s kućnim brojem Ilice 77), parnom stranom Ilice od kućnog broja 88, Britanskim trgom s Arnoldovom ulicom i dalje na istok parnom stranom Ilice do Dežmanove ulice.

Sve navedene ulice I. zone, ako nije drugačije navedeno, obuhvaćene su lijevom i desnom stranom.

II. (druga) ZONA

Izuzimajući područje 0 zone i I. zone, II. zona obuhvaća područje omeđeno Vodovodnom, Ilicom do Britanskog trga, od Britanskog trga Nazorovom do Tuškanca, Tuškancem do Cmroka, Cmrokom, Jurjevskom do Mlinarske, Mlinarskom do Gupčeve zvijezde, Gupčevom zvijezdom, Medveščakom do Grškovićeve, Grškovićevo, Voćarskom, Petrovom do Jordanovca, Jordanovcem, Jordanovcem zapadno do Harambašičeve, Harambašičevom do križanja sa Zvonimirovom, Zvonimirovom na zapad do Šubićeve, Šubićevo do Krešimirova trga, Krešimirovim trgom, Branimirovom, Tomislavovim trgom, Grgurovom, južnom granicom Botaničkog vrta, Crnatkovom, Jukićevo, Jagićevom, Hanuševom, Fonovom i Međimurskom do Vodovodne, zatim Savsku cestu do Koturaške, Tratinsku ulicu do Brozove, te područje Rekreatijsko-športskog centra "Jarun", ŠRC "Šalata", područja Stadiona Dinamo, Zagrebačkog velesajma, Doma sportova.

Sve navedene ulice obuhvaćene su lijevom i desnom stranom.

III. (treća) ZONA

Izuzimajući područje 0, I. i II. zone III. zona obuhvaća područje omeđeno granicom II. zone i područje omeđeno kako slijedi:

Zagrebačkom ulicom na jug do Ljubljanske avenije, Petrovaradinskom na jug do sjeverne obale Save, sjevernom obalom Save na zapad, izuzimajući područje Rekreatijsko-športskog centra "Jarun" do Jadranskog mosta, Jadranskim mostom, Remetinečkom do Karlovačke, južnom granicom naselja Savski gaj, Trokut, Trnsko, Siget do Avenije Većeslava Holjevca, Avenijom Većeslava Holjevca na jug do Ulice Savezne Republike Njemačke, Ulicom Savezne Republike Njemačke na sjever do Hribarova prilaza, Hribarovim prilazom do Ulice svetog Mateja, Ulicom svetog Mateja na jug do Kauzlarićeva prilaza, Kauzlarićevim prilazom do Sarajevske ceste, Sarajevskom cestom na sjever do Držičeve, Držičevom do Ulice Dane Duića, Ulicom Dane Duića, Ulicom I. gardijske brigade "Tigrovi" do Velikogoričke, Velikogoričkom na sjever do Radničke, Radničkom na sjever do Slavonske avenije, Slavonskom avenijom na istok do Ulice grada Gospića, Ulicom grada Gospića do Getaldičeve, Getaldičevom do Borongajske. Borongajskom na zapad do Branimirove, Branimirovom na istok do Mandlove, Mandlovom do raskrižja ulica Mandlova - Avenija Gojka Šuška - Maksimirska - Dubrava, Dubravom na istok do Dankovečke, Dankovečkom do Ulice Križnog puta, Ulicom Križnog puta do Konjšćinske, Konjšćinskom na jug do Dubrave, sjevernom stranom Dubrave na zapad, Maksimirskom do Bukovačke ceste, Bukovačkom cestom, Ulicom Ivana Česmičkog, Remetama, ulicom Kameniti stol, Remetskom cestom, Mirogojskom cestom do Ksaverske ceste, Ksaverskom cestom na sjever, ulicom Mlinovi, Šestinskom cestom, Šestinskim vijencem, Pantovčakom do Stuba V. Mandekića, Stubama V.

Mandekića do Kosirnikove, Kosirnikovom do Jelenovca, Jelenovcem do Vrhovca, Vrhovcem na jug do Zatišja, Zatišjem do Šestinskog dola, Šestinskim dolom do Orahovca, Orahovcem do Svetog Duha, Svetim Duhom na jug do Strme ulice, Strmom ulicom do Črnomerca, Črnomercem do Ilice, sjevernom stranom Ilice na zapad do Vrapčanske, južnom stranom Ilice od Vrapčanske na istok do Zagrebačke.

U III. zonu spada i područje Sesveta, i to:

Na zapadu Ninskom ulicom do Trga Dragutina Domjanića, Trg Dragutina Domjanića, Zagrebačkom s obje strane do Ninske, Varaždinskom s obje strane do Cesarićeve i Ulice I. G. Kovačića, Bjelovarskom s obje strane do Jelkovečke, uključujući Tržnicu.

Sve navedene ulice III. zone, ako nije drugačije navedeno, obuhvaćene su lijevom i desnom stranom.

IV. (četvrta) ZONA

Područja koja nisu obuhvaćena 0, I., II., III. i V. zonom pripadaju IV. zoni.

V. (peta) ZONA

V. zona obuhvaća područje naselja Novi Jelkovec u Sesvetama.