

Obrazloženje

Člankom 160. stavkom 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) propisano je da gradonačelnik donosi opće akte za provedbu gradskih odluka ako je za to ovlašten te druge opće akte.

Člankom 8. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22), propisano je da se početni iznos zakupnine određuje prema zoni, položaju, površini i namjeni poslovnog prostora sukladno Zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor što ga donosi gradonačelnik Grada Zagreba.

Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/16, 11/16 i 13/17), u daljnjem tekstu „Zaključak“, utvrđeni su kriteriji za određivanje zakupnine za poslovne prostore, a sastavni dio kojeg su Tablica za izračun visine zakupnine (Prilog 1.), Opis granica zona za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor (Prilog 2.), Popis skupina i podskupina djelatnosti za potrebe određivanja visine zakupnine za poslovni prostor (Prilog 3.) i Popis tradicijskih, a deficitarnih djelatnosti (Prilog 4.).

Razlog za donošenje novog Zaključka potaknut je potrebom uvođenja reda u upravljanje imovinom Grada Zagreba. Kako je do sada visina mjesečne zakupnine po citiranom Zaključku daleko ispod tržišne cijene, odnosno cijene po kojima treće osobe iznajmljuju svoje poslovne prostore, postavilo se pitanje stvaranja nelojane konkurencije između zakupnika gradskih poslovnih prostora, koji su uglavnom plaćali zakupninu po znatno nižim cijenama od tržišnih i onih koji su u zakupu prostora trećih osoba, čime se nanosila šteta proračunu, odnosno građanima Zagreba. Za potrebe usklađivanja cijena zakupa poslovnih prostora u gradskom vlasništvu napravljena je detaljna analiza tržišnih cijena. Ovim Zaključkom se predlaže novi izračun zakupnine, koji je opet u prosjeku i dalje 20% jeftiniji od tržišnoga.

Uz to, neki zakupi se godinama konzumiraju bez značajnijih promjena zakupnine i pravnog sadržaja ugovora, te ih je potrebno uskladiti s načelima važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18) i gradske Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22), pri čemu se posebno pazilo na deficitarne zanatske djelatnosti, gdje se cijena zakupa nije mijenjala, što znači da je ista i nadalje ostavljena daleko ispod tržišne cijene, radi opstanka i očuvanja tih tradicijskih djelatnosti, poglavito za poslovne prostore u centru grada.

Nadalje, mijenjali su se kriteriji visine zakupnine u odnosu na položaj poslovnog prostora, pa tako umjesto dosadašnjeg umanjenja za 50%, predlažu se novi kriteriji umanjenja i to 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, 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%, 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% te 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. Sva navedena umanjenja se međusobno ne zbrajaju.

U odnosu na slučajeve otežanog obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru ili na pročelju zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor te adaptacije poslovnog prostora od strane zakupnika, propisani su novi kriteriji obračuna zakupnine, tako da za poslovni prostor u uvjetima pod kojima je poslovanje u poslovnom prostoru otežano u trajanju najmanje mjesec dana (poput asfalterskih radova, postavljanja instalacija na javnoj površini na ulazu u poslovni prostor i dr.) bez krivnje zakupnika, zakupnina se za razdoblje trajanja radova umanjuje za 40%, a 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. 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.

Ukoliko poslovni prostor koristi zakupnik koji sam obavlja djelatnost, za vrijeme privremene obustave poslovanja zbog bolesti zakupnika u trajanju dužem od mjesec dana, određeno je da umjesto dosadašnjih 5 kn/m², zakupnina se za to razdoblje umanjuje za 70%, uz predočenje dokaza, ali ne duže od šest (6) mjeseci.

Ovim prijedlogom Zaključka poseban naglasak je stavljen na zakupninu za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti važne za kulturu, obrazovanje i sport te propisuje da gradonačelnik Grada Zagreba može na prijedlog gradskih ureda nadležnih za kulturu, obrazovanje i sport utvrditi da se za te poslovne prostore smanji zakupnina na način da se za te djelatnosti odredi početna zakupnina u iznosu početne zakupnine za deficitarne djelatnosti.

Kod raspisivanja natječaja za zakup poslovnih prostora, 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 prijava, za 30% kada se treći put raspisuje natječaj i za 50% kada se četvrti put raspisuje natječaj iz istog razloga. Novina je članak 3. točke IV Zaključka kojim se propisuje da 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.

Točkom VIII. propisuje se obračun zakupnine sadašnjim zakupnicima i to na način da sadašnjim zakupnicima čiji je ugovoreni iznos zakupnine manji od početnog iznosa mjesečne zakupnine utvrđenog prema kriterijima iz zaključka, zakupnina će se obračunavati u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine, utvrđenog prema kriterijima iz zaključka, a 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. 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.

Dosadašnje točke VIII. i IX. postaju točke IX. i X.

Dosadašnji članak 7. točke II. kojim se propisuje zakupnina za atelijere, političke stranke, udruge građana, ustanove, zaklade, umjetničke organizacije i vjerske zajednice regulirat će se posebnim aktom.

U Tablici za izračun visine zakupnine (Prilog. 1.), A/ ZA POSLOVNI PROSTOR, dosadašnjih šest grupa djelatnosti, razvrstavaju se na način da umjesto dosadašnjih grupa 1. Ugostiteljske, 2. Trgovačke, 3. Ostalih djelatnosti, 4. Uredskih djelatnosti, 5. Zanatskih i uslužnih djelatnosti i 6. Proizvodne i tiskarske djelatnosti, te skladištenja i deficitarne djelatnosti, formira se također 6. novih grupa 1.

Ugostiteljstvo, financije, turizam, 2. Trgovina, 3. Uredski prostori, 4. Obrazovanje, kultura, osnovni servisi i uslužne djelatnosti, 5. Deficitarne i deficitarne zanatske djelatnosti i 6. Skladišta i proizvodnja, te se za sve obračunava cijena prema koeficijentu za pojedinu Zonu računajući za svaki m² do 200 m², za svaki m² iznad 200 m² do 1000 m², za svaki m² iznad 1000 m² do 2000 m² i za svaki m² iznad 2000 m², osim za grupu 5. Deficitarne i deficitarne zanatske djelatnosti, za koju se obračunava koeficijent po Zoni računajući za svaki m².

B/ ZA GARAŽE se, umjesto dosadšnjih za svaki m² do 50,00 m² i za svaki m² od 50,01m² i više, obračunava koeficijent po Zoni računajući za svaki m².

Dosadašnji Prilog 3. Popis skupina djelatnosti za potrebe određivanja visine zakupnine za poslovni prostor, postaje Prilog 2. - KLASIFIKACIJE DJELATNOSTI - te umjesto dosadašnjih skupina A, B, C, D, E, F i G djelatnosti se klasificiraju u 6. skupina i to: ugostiteljstvo, financije, turizam, trgovina, uredski i ostali prostori, obrazovanje, kultura, osnovni servisi, deficitarne i deficitarne zanatske djelatnosti i skladišta i proizvodnja.

Prilog 3. Grafički (kartografski) prikaz cjenovnih zona je uveden kao prilog u Zaključku.

Dosadašnji Prilog 2. postaje Prilog 4. Opis granica zona za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor te se isti opisno nije mijenjao u odnosu na dosadašnji Zaključak.

Sukladno članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13 i 86/15) Nacrt prijedloga Zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor je bio na internetskom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću od 1. veljače 2023. do 3. ožujka 2023. te se dostavlja izvješće o provedenom savjetovanju s javnošću.

Slijedom iznesenog, a sukladno članku 8. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, predlaže se donošenje zaključka kao u predloženom tekstu.