



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/15-04/20-47

URBROJ: 2170/01-15-00-15-41

Rijeka, 10. 3. 2015.

Gradonačelnik je 10. ožujka 2015. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Donosi se Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, u predloženom tekstu.

2. Zadužuje se Ured Grada da Pravilnik iz točke 1. ovoga zaključka objavi u "Službenim novinama Grada Rijeke".



GRADONAČELNIK

mr. sc. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Vladimira Benca, Sabine Milinković,
Lorette Sošić, Ive Udović Mladenčić
2. Ured Grada, n/r Federike Nikolić



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom

KLASA: 940-01/15-02/3

URBROJ: 2170/01-17-00-15-1

Rijeka, 06.03.2014.g.

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

Predmet: Prijedlog Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru

MATERIJAL IZRADILI:

Vladimir Benac

Loretta Sošić

Iva Udović Mladenić

Pročelnik:

Vladimir Benac



OBRAZLOŽENJE

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13), koji je stupio na snagu dana 27. srpnja 2013. godine, uređen je način utvrđivanja zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, sve u suglasju s odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13). Pravilnikom je između ostalog, propisano da zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m² određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Poslovni prostori su razvrstani u četiri zone (0, I., II., i III.) te u osam grupa djelatnosti. Djelatnost poslovnog prostora utvrđena je prema nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, s time da se ista može odrediti i uže, na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža, kada za to postoje opravdani razlozi. Nadalje, Pravilnikom su umanjene jedinične cijene zakupnine po m² (razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja), u odnosu na ranije opće akte kojima je bio reguliran zakupni odnos, osim za poslovne prostore koji se nalaze u 0. zoni.

Dana 31. prosinca 2014. godine, stupila je na snagu Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14), kojom je izmijenjena odredba članka 16. stavka 4., a kojom je propisan sadržaj ugovora o zakupu. Između ostalog rečenom je odredbom u točki 5. propisano da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima. Sukladno navedenom predložena je izmjena članka 2. stavka 2. citiranog Pravilnika propisivanjem da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost, budući da je Porezna uprava rješenjem utvrdila da je Grad porezni obveznik u svezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

Rečenom je Odlukom izmijenjena i odredba članka 22., kojom je propisano da se visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, utvrđuje na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine, a ukoliko je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa osnovne zakupnine, ista se utvrđuje u visini ugovorene zakupnine. Pored toga, propisano je da se iznimno, neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad Rijeku, poslovni prostor može dati u zakup bez naknade (zakupnine), time da kriterije za utvrđivanje neprofitnih pravnih osoba od posebnog javnog interesa za Grad utvrđuje Gradonačelnik. Stoga je predložena izmjena članka 3. citiranog Pravilnika, radi usklađivanja s člankom 22. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

U cilju utvrđivanja početne – osnovne jedinične cijene zakupnine na što svrsishodniji način, a vodeći računa o tržišnim prilikama, u tablici početnih cijena zakupnina po m² iz članka 4. stavka 3. Pravilnika, predložene su manje izmjene, koje se ogledaju u sljedećem.

Djelatnost pružanja smještaja unutar šifre 55. (I-55.10-55.90) iz Odluke o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti ("Narodne novine" broj 58/07), u sklopu područja djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, prebačena je iz II grupe djelatnosti u nižu III grupu djelatnosti. Izdvajanjem grupe djelatnosti smještaja od djelatnosti koja se odnosi na djelatnost pripreme i usluživanja i pića (koja je ostala u II grupi djelatnosti), u cilju je poticanja još bržeg razvoja Grada kao poželjne turističke destinacije. Time će se omogućiti stavljanje odgovarajućih poslovnih prostora u funkciju djelatnosti smještaja posjetitelja i ostalih putnika, u pravilu na dnevnoj ili tjednoj osnovi (npr. za hostele ili pansione), po adekvatnoj jediničnoj cijeni zakupnine.

U nižu V grupu, unutar šifre I-56.29 uvrštena je djelatnost pripreme i usluživanja jednostavnih hladnih jela, gotovih toplih jela te pripreme i usluživanja pića u kantini zatvorenog tipa, čime je proširen asortiman ugostiteljske djelatnosti u skladu s potrebama i financijskim mogućnostima konzumenata usluga kantina zatvorenoga tipa, jer za isto postoje opravdani razlozi. Time je navedena djelatnost u cijeni izjednačena s djelatnošću pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi.

Pored toga, dano je pojašnjenje utvrđene ugostiteljske djelatnosti u skladu sa utvrđenim šiframa iz Odluke o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti i sa odredbama Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga" ("Narodne novine" broj 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14).

Predložena je izmjena u Popisu ulica po zonama iz članka 8. stavka 2. Pravilnika, na način da se poslovni prostori u Istarskoj ulici, koji se nalaze u prvoj liniji do mora (svi neparni brojevi) svrstaju u II. ZONU.

Temeljem navedenog predlaže se Gradonačelniku da donese sljedeći:

ZAKLJUČAK

- 1. Donosi se Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, u predloženom tekstu.**
- 2. Zadužuje se Ured Grada da Pravilnik iz točke 1. ovoga zaključka objavi u "Službenim novinama Grada Rijeke".**

Na temelju članka 58. stavka 1. podstavka 2. Statuta Grada Rijeke (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 24/09, 11/10 i 5/13 i »Službene novine Grada Rijeke« broj 7/14) i članka 20. stavka 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 19/13 i »Službene novine Grada Rijeke« broj 14/14), Gradonačelnik Grada Rijeke, _____ ožujka 2015. godine, donio je

PRAVILNIK O IZMJENAMA I DOPUNAMA

P R A V I L N I K A o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru

Članak 1.

U Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/13) u članku 2. stavak 2. mijenja se i glasi:

»Zakupnina iz stavka 1. ovoga članka uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.»

Članak 2.

Članak 3. mijenja se i glasi:

»Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja zakupnina iz članka 2. ovoga Pravilnika predstavlja osnovnu (početnu) zakupninu temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje konačna (ugovorena) zakupnina.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne zakupnine iz članka 2. ovoga Pravilnika.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi članka 2. ovoga Pravilnika. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi članka 2. ovoga Pravilnika, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Zakupnina se ne obračunava:

- za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti,
- za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori za obavljanje svoje djelatnosti,
- za poslovni prostor koji koriste ustanove kojima je Grad osnivač ili suosnivač za obavljanje svoje djelatnosti,
- za poslovni prostor koji koriste neprofitne pravne osobe od posebnog javnog interesa za Grad za obavljanje svoje djelatnosti.

Kriterije za utvrđivanje neprofitnih pravnih osoba od posebnog javnog interesa za Grad utvrđuje Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).«

Članak 3.

Privitak 1. iz članka 4. stavka 3. Pravilnika mijenja se i glasi kako je u privitku koji čini sastavni dio ovoga Pravilnika (Privitak 1).

Članak 4.

U Pravitku 2. iz članka 8. stavka 2. Pravilnika, u II. ZONI riječi: »ISTARSKA parni brojevi od 2 – 20 i 46 - 52, neparni brojevi do broja 35« zamjenjuju se riječima: »ISTARSKA parni brojevi od 2 – 20 i 46 - 52 te svi neparni brojevi.«

U III. ZONI riječi: »ISTARSKA osim parnih brojeva od 2 – 20 i 46 - 52, neparni brojevi od broja 37« zamjenjuju se riječima : »ISTARSKA osim parnih brojeva od 2 – 20 i 46 - 52.«

Članak 5.

U članku 9. stavku 1. riječi: "Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik)" brišu se.

Članak 6.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Službenim novinama Grada Rijeke«.

KLASA:
URBROJ:
Rijeka,

GRADONAČELNIK
mr. sc. Vojko Obersnel

Privitak 1. Početne jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja

GRUPA	DJELATNOST	ZONA								
		0	I	II	III					
		POČETNA ZAKUPNINA U EUR/m ²								
I	FINANCIJSKA DJELATNOST I DJELATNOST OSIGURANJA (K-64.11-66.30)	36,00	28,00	22,00	16,00					
	DJELATNOST KOCKANJA I KLAĐENJA (R-92.00)									
II	TRGOVINA (G-45.11, 45.19, 45.31, 45.32, 45.40,46.11-47.59, 47.62-47.99) - osim dio pod 45.40 ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTOCIKALA i dio pod 47.78 i 47.79 -TRGOVINA UMJETNIČKIM SLIKAMA, ANTIKVITETIMA I DRUGIM UMJETNIČKIM PREDMETIMA	24,00	10,00	6,00	4,00					
	DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA (I-56.30)									
	TELEKOMUNIKACIJE (J-61.10-61.90)									
	OPSKRBA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM, PLINOM, PAROM I KLIMATIZACIJA (D-35.11-35.30)									
III	SKUPLJANJE, PROČIŠĆAVANJE I OPSKRBA VODOM, GOSPODARENJE OTPADOM TE DJELATNOSTI SANACIJE OKOLIŠA (E-36.00-39.00)	12,00	5,00	3,00	1,00					
	GRAĐEVINARSTVO (F-41.10-43.99)									
	ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTORNIH VOZILA (G-45.20) I ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTOCIKALA (dio G-45.40)									
	TRGOVINA UMJETNIČKIM SLIKAMA, ANTIKVITETIMA I DRUGIM UMJETNIČKIM PREDMETIMA (G-47.78, 47.79)									
	PRIJEVOZ, SKLADIŠTENJE, POŠTANSKE I KURIRSKE USLUGE (H-49.10-53.20)									
	DJELATNOST PRUŽANJA SMJEŠTAJA (I-55.10-55.90); DJELATNOST RESTORANA I OSTALIH OBJEKATA ZA PRIPREMU I USLUŽIVANJE HRANE (I-56.10, 56.21 I 56.29, osim DJELATNOSTI PRIPREME I USLUŽIVANJA JEDNOSTAVNIH HLADNIH JELA, GOTOVIH TOPLIH JELA TE PRIPREME I USLUŽIVANJE PIĆA U STUDENTSKOJ MENZI I KANTINI)									
	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE (J-58.11-59.20)									
	RAČUNALNO PROGRAMIRANJE I SAVJETOVANJE (J-62.01-63.99)									
	POSLOVANJE NEKRETNINAMA (L-68.10-68.32)									
	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI (M-69.10-75.00)									
	IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP MOTORNIH VOZILA, PREDMETA ZA OSOBNU UPORABU I KUĆANSTVO TE OSTALIH STROJEVA, OPREME, MATERIJALNIH DOBARA I SL. (N-77.11-77.40)									
	DJELATNOSTI ZAPOŠLJAVANJA (N-78.10-78.30) - osim DJELATNOSTI AGENCIJA ZA PRIVREMENO ZAPOŠLJAVANJE UČENIKA I STUDENATA pod 78.20)									
	PUTNIČKE AGENCIJE, ORGANIZATORI PUTOVANJA (TUOPERATORI) I OSTALE REZERVACIJSKE USLUGE (N-79.11,79.12,79.90)									
	ZAŠTITNE I ISTRAŽNE DJELATNOSTI (N-80.10-80.30)									
	USLUGE U VEZI S UPRAVLJANJEM I ODRŽAVANJEM ZGRADA TE DJELATNOSTI UREĐENJA I ODRŽAVANJA KRAJOLIKA (N-81.10-81.30)									
	UREDSKE, ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE DJELATNOSTI TE OSTALE POSLOVNE POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI (N-82.11-82.99)									
	POPRAVAK RAČUNALA I KOMUNIKACIJSKE OPREME (S-95.11-95.12)									
	OSOBNJE USLUŽNE DJELATNOSTI: PRANJE I KEMIJSKO ČIŠĆENJE, FRIZERSKI SALONI, SALONI ZA ULJEPŠAVANJE,POGREBNE I SRODNE DJELATNOSTI, DJELATNOSTI ZA NJEGU I ODRŽAVANJE TIJELA TE OSTALE OSOBNJE USLUŽNE DJELATNOSTI (S-96.01-96.09)									
	IV					PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA, PROIZVODNJA, TISKANJE, POPRAVAK I INSTALIRANJE INDUSTRIJSKIH STROJEVA I OPREME (C-10.11-33.20)	8,00	4,00	2,00	1,00
						TRGOVINA NA MALO KNJIGAMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA (G-47.61)				
JAVNA UPRAVA I OBRANA I OBVEZNO SOCIJALNO OSIGURANJE (O-84.11-84.30)										
OBRAZOVANJE (P- 85.10-85.60)										
DJELATNOST ZDRAVSTVENE ZAŠTITE (Q-86.10-86.90)										
POPRAVAK PREDMETA ZA OSOBNU UPORABU I KUĆANSTVO (S-95.21-95.29)										

V	DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA JEDNOSTAVNIH HLADNIH JELA, GOTOVIH TOPLIH JELA TE PRIPREME I USLUŽIVANJE PIĆA U STUDENTSKOJ MENZI ILI KANTINI (I-56.29)	3,00	1,00	1,00	1,00
	EMITIRANJE RADIO I TV PROGRAMA (J-60.10 I 60.20)				
	DJELATNOST AGENCIJA ZA PRIVREMENO ZAPOSŁJAVANJE UČENIKA I STUDENATA (N-78.20)				
	DJELATNOST SOCIJALNE SKRBI (Q-87.10-88.99)				
	KREATIVNE, UMJETNIČKE I ZABAVNE DJELATNOSTI (R-90.01, 90.02 I 90.04)				
	KNJIŽNICE, ARHIVI, MUZEJI I OSTALE KULTURNE DJELATNOSTI (R-91.01-91.04)				
	SPORTSKE DJELATNOSTI TE ZABAVNE I REKREACIJSKE DJELATNOSTI (R-93.11-93.29)				
	DJELATNOST POSLOVNIH ORGANIZACIJA, ORGANIZACIJA POSLODAVAČA te STRUKOVNIH I OSTALIH ČLANSKIH ORGANIZACIJA (S- 94.11-94.99)				
IZVANTERITORIJALNE ORGANIZACIJE I TIJELA (U-99.00)					
VI	SKLADIŠNI PROSTORI (U KOJIMA SE NE OBAVLJA DJELATNOST npr. trgovina na veliko i sl.)	1,00	1,00	1,00	1,00
VII	ATELIERI ZA STVARALAČKI RAD UMJETNIKA (R-90.03)	0,80	0,80	0,80	0,80
VIII	GARAŽE	1,60	1,60	1,60	1,60

Napomena:

U II grupi djelatnosti, unutar šifre **56.30 – djelatnost pripreme usluživanja pića** uključuje djelatnosti pripremanja i serviranja pića za izravnu potrošnju na licu mjesta, i to vrste:
-bar, kavana, noćni klub, noćni bar, disco klub, caffe bar, pivnica, buffet, kušaonica.

U III grupi djelatnosti, unutar šifri **55.10-55.90 – djelatnost pružanja smještaja** uključuje pružanje usluga smještaja u pravilu na dnevnoj ili tjednoj osnovi, uglavnom za kraći boravak posjetitelja, i to vrste:
-hotel, motel, odmaralište, hostel, pansion.

U III grupi djelatnosti, unutar šifri **56.10, 56.21 i 56.29 djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane** uključuje objekte u kojima se pretežito pripremaju i uslužuju topla i hladna jela i uslužuju pića i to vrste:

-restoran, objekt brze prehrane (fast food), pripremnica obroka (catering), gostionica, pizzeria, bistro, slastičarnica, pečenjarnica, konoba, krčma, zdravljak, zalogajnica.

Ova grupa djelatnosti isključuje djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi i kantini.

U IV grupi djelatnosti, unutar šifre **56.29. – ostale djelatnosti pripreme i usluživanja hrane** uključuje djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi te djelatnost pripreme i usluživanja jednostavnih hladnih jela, gotovih toplih jela te pripreme i usluživanje pića u kantini.