



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-62
Rijeka, 01.12.2010.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog Odluke o utvrđivanju vrijednosti parametra "a" za 2011. godinu
- VARIJANTA I
- VARIJANTA II

MATERIJAL IZRADILA:
Iva Udović Mladenčić

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



VARIJANTA I

Na temelju članka 3. alineja 1. te članka 31. stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko - goranske županije" broj 29/09 i 48/09) Gradonačelnik Grada Rijeke dana _____ 2010. godine, donio je

O D L U K U **o utvrđivanju vrijednosti parametra "a"** **za izračun visine mjesečne zakupnine u 2011. godini**

Članak 1.

Utvrđuje se vrijednost parametra "a" za izračun visine mjesečne zakupnine po 1 m² korisne površine poslovnog prostora za 2011. godinu u iznosu od **6,04 €** preračunato u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostave računa.

Članak 2.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o utvrđivanju vrijednosti parametra "a" za izračun vrijednosti mjesečne zakupnine u 2010. godini ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 01/2010).

Članak 3.

Ova Odluka će se objaviti u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije", a stupa na snagu 01. siječnja 2011. godine.

KLASA:
URBROJ:
Rijeka, _____ 2010.godine

GRADONAČELNIK GRADA RIJEKE

mr. sc. Vojko Obersnel, v.r.

OBRAZLOŽENJE

Visina zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Rijeke utvrđuje se svake godine sukladno članku 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09).

Da bi se izradio cjenik početnih mjesečnih zakupnina po 1 m² korisne površine poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke za 2011. godinu, potrebno je donijeti Odluku o utvrđivanju vrijednosti parametra "a". Vrijednost parametra "a" za 2011. godinu odgovara prosječnoj ugovorenoj mjesečnoj zakupnini po 1 m² u 2010. godini, a ista je u navedenom razdoblju iznosila 6,04 € što je za 4,1% više od važeće vrijednosti parametra "a" za 2010. godinu (5,80 €).

Napominjemo da je tijekom 2010. godine, prosječna fakturirana zakupnina (5,41 €/m²) bila manja za 0,63 €/m² od iznosa prosječne ugovorene mjesečne zakupnine (6,04 €/m²) obzirom na činjenicu da su još od 01. svibnja 2009. godine svim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, na upravljanju Odjela za komunalni sustav - Direkcije poslovni objekti, umanjene ugovorene zakupnine za 10% odnosno 20% (ovisno o djelatnosti koja se u prostoru obavlja).

Slijedom navedenog, po usvajanju vrijednosti parametra "a", Grad Rijeka će u 2011. godini kod davanja u zakup poslovnih prostora primjenjivati početne zakupnine po m² prema važećem cjeniku za 2011. godinu.

Usporedbe radi, u nastavku dajemo pregled cjenika za 2010. i 2011. godinu.

CJENIK MJESEČNIH ZAKUPNINA PO m² ZA 2010. i 2011. GODINU

(u €)
(u kn)

R br	DJELATNOST	ZONA											
		L		Ia		Ib		II		III		IV	
		2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
1.	K - financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja 64.1-66.3 R – djelatnosti kockanja i klađenja 92.0	26,10 192,97	27,18 200,95	22,04 162,95	22,95 169,69	18,56 137,22	19,33 142,90	15,66 115,78	16,31 120,57	12,76 94,34	13,29 98,24	8,70 64,32	9,06 66,98
2.	G - trgovina 45.1; 45.3; 45.4 (osim održavanja i popravka motocikala), 46.1- 47.59, 47.62-47.9 I – djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja pića 55.1 – 55.9 i 56.3 L - poslovanje nekretninama 68.1 – 68.3 N – putničke agencije, iznajmljivanje i davanje u zakup motornih vozila te ostalih strojeva, opreme i materijalnih dobara 77.1; 77.3; 77.4; 78.3; 79.1 i 79.9	20,88 154,37	21,74 160,76	17,40 128,65	18,12 133,97	14,50 107,20	15,10 111,64	10,44 77,19	10,87 80,38	6,96 51,46	7,25 53,59	4,06 30,02	4,23 31,26
3.	G - trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama - 47.61 ; trgovina umjetničkim slikama i drugim umjetničkim predmetima - 47.78 ; trgovina antikvitetnim knjigama i drugim umjetničkim predmetima - 47.79 I - djelatnost pripreme i usluživanja hrane (osim studentske menze) 56.1 i 56.2 J – telekomunikacije, računalno programiranje i savjetovanje 61.1-63.9 M – stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, agencija za zapošljavanje 69.1 – 74.1; 74.3-75.0; 78.1 N – administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti 80.1-80.3 i 82.9	11,60 85,76	12,08 89,31	7,54 55,75	7,85 58,05	6,38 47,17	6,64 49,12	4,06 30,02	4,23 31,26	2,90 21,44	3,02 22,33	1,74 12,86	1,81 13,40

R br	DJELATNOST	ZONA											
		L		1a		1b		II		III		IV	
		2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
4.	C - prerađivačka industrija, proizvodnja, tiskanje, popravak i instaliranje industrijskih strojeva i opreme 10.1 - 33.2 D - opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija 35.1 - 35.3 F - građevinarstvo 41.1 - 43.9 G - održavanje i popravak motornih vozila te održavanje i popravak motocikala 45.2 i dio 45.4 H – prijevoz i skladištenje 49.1 – 53.2 J – informacije i komunikacije, 58.1 – 59.2 M - fotografska djelatnost 74.2 N - iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, upravljanje zgradama, čišćenje zgrada, uredske administrativne i pomoćne djelatnosti te ostale poslovne pomoćne djelatnosti 77.2, 81.1 - 81.3, 82.1.-82.3 S – popravak računala i ostale osobne uslužne djelatnosti (pranje i kemijsko čišćenje, frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, njega tijela, pogrebne usluge i sl.) 95.1 i 96.0	9,28 68,61	9,66 71,45	5,80 42,88	6,04 44,66	5,22 38,59	5,44 40,19	3,48 25,73	3,62 26,79	2,61 19,30	2,72 20,10	1,74 12,86	1,81 13,40
5.	E – skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom, gospodarenje otpadom te djelatnosti sanacije okoliša 36.0 – 39.0 O - javna uprava i obrana, obvezno socijalno osiguranje 84.1 - 84.3 Q - zdravstvena zaštita 86.1 - 86.9 S - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo 95.2	5,80 42,88	6,04 44,66	4,64 34,31	4,83 35,72	4,06 30,02	4,23 31,26	2,90 21,44	3,02 22,33	2,32 17,15	2,42 17,86	1,45 10,72	1,51 11,16
6.	P - obrazovanje 85.1 – 85.6 R – umjetnost, zabava i rekreacija; kulturne i sportske djelatnosti 90.01, 90.02, 90.04, 91.0 knjižnice (osim arhiva) ; 93.11, 93.13, 93.19 i 93.2	4,06 30,02	4,23 31,26	3,25 24,01	3,38 25,01	2,90 21,44	3,02 22,33	2,90 21,44	3,02 22,33	2,32 17,15	2,42 17,86	1,45 10,72	1,51 11,16
7.	I –djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi (kantini) 56.29 J – emitiranje radio i tv programa 60.1 i 60.2 N – djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata 78.20 Q - socijalna skrb 87.1 – 88.9 R - djelatnost sportskih klubova 93.12 i 91.01 arhivi (osim knjižnica) S - djelatnost poslovnih organizacija, organizacija poslodavaca i strukovnih članskih organizacija 94.1 – 94.9 U - izvanteritorijalne organizacije i tijela 99.0	1,74 12,86	1,81 13,40	1,62 12,01	1,69 12,50	1,51 11,15	1,57 11,61	1,51 11,15	1,57 11,61	1,45 10,72	1,51 11,16	1,39 10,29	1,45 10,72
8.	Garaže	2,32 17,15	2,42 17,86	2,32 17,15	2,42 17,86	2,32 17,15	2,42 17,86	2,32 17,15	2,42 17,86	2,32 17,15	2,42 17,86	2,32 17,15	2,42 17,86
9.	R - Atelieri (za stvaralački rad umjetnika) 90.03	0,81 6,00	0,85 6,25	0,81 6,00	0,85 6,25	0,81 6,00	0,85 6,25	0,81 6,00	0,85 6,25	0,81 6,00	0,85 6,25	0,81 6,00	0,85 6,25

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

- 1. Donosi se Odluka o utvrđivanju vrijednosti parametra “a” za izračun visine mjesečne zakupnine po 1 m² korisne površine poslovnog prostora u 2011. godini, u predloženom tekstu.**
- 2. Zadužuje se Ured Grada da Odluku iz točke 1. ovog zaključka objavi u “Službenim novinama” Primorsko-goranske županije.**

VARIJANTA II

Na temelju članka 3. alineja 1. te članka 31. stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko - goranske županije" broj 29/09 i 48/09) Gradonačelnik Grada Rijeke dana _____ 2010. godine, donio je

O D L U K U **o utvrđivanju vrijednosti parametra "a"** **za izračun visine mjesečne zakupnine u 2011. godini**

Članak 1.

Utvrđuje se vrijednost parametra "a" za izračun visine mjesečne zakupnine po 1 m² korisne površine poslovnog prostora za 2011. godinu u iznosu od **5,80 €** preračunato u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostave računa.

Članak 2.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o utvrđivanju vrijednosti parametra "a" za izračun vrijednosti mjesečne zakupnine u 2010. godini ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 01/2010).

Članak 3.

Ova Odluka će se objaviti u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije", a stupa na snagu 01. siječnja 2011. godine.

KLASA:
URBROJ:
Rijeka, _____ 2010.godine

GRADONAČELNIK GRADA RIJEKE

mr. sc. Vojko Obersnel, v.r.

OBRAZLOŽENJE

Visina zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Rijeke utvrđuje se svake godine sukladno članku 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09).

Da bi se izradio cjenik početnih mjesečnih zakupnina po 1 m² korisne površine poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke za 2011. godinu, potrebno je donijeti Odluku o utvrđivanju vrijednosti parametra "a". Vrijednost parametra "a" odgovara prosječnoj ugovorenoj mjesečnoj zakupnini po 1 m² u prethodnoj godini, a ista je u 2010. godini iznosila 6,04 € što je za 4,1% više od važeće vrijednosti parametra "a" za 2010. godinu (5,80 €). Slijedom navedenog vrijednost parametra "a" u 2011. godini trebala bi iznositi 6,04 €.

Unatoč navedenom, a kako nema naznaka da bi stanje gospodarstva u 2011. godini moglo bilježiti značajnije pozitivne pomake, predlaže se da radi poticanja gospodarstva u vrijeme recesije, vrijednost parametra "a" iz 2010. godine (5,80 €) ostane na snazi i u 2011. godini.

Napominjemo da je tijekom prvih 11 mjeseci 2010. godine izlicitirano 105 poslovnih prostora ukupne površine 8.670 m² (prosječno po jednom javnom natječaju 1.445 m²). Pod pretpostavkom da se u 2011. godini izlicitira cca. 10.000 m² proizlazi da bi ugovorena mjesečna zakupnina bila manja za cca. 2.400 € ili 17.760 kn, a što znači da bi ugovoreni godišnji iznos bio manji za 28.800 € ili za 213.200 kn (0,3% od planiranog prihoda).

Napominjemo da je tijekom 2010. godine, prosječna fakturirana zakupnina (5,41 €/m²) bila manja za 0,63 €/m² od iznosa prosječne ugovorene mjesečne zakupnine (6,04 €/m²) obzirom na činjenicu da su još od 01. svibnja 2009. godine svim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, na upravljanju Odjela za komunalni sustav - Direkcije poslovnih objekti, umanjene ugovorene zakupnine za 10% odnosno 20% (ovisno o djelatnosti koja se u prostoru obavlja).

Slijedom navedenog, Grad Rijeka će u 2011. godini kod davanja u zakup poslovnih prostora primjenjivati početne zakupnine po m² jednake kao u 2010. godini.

U nastavku dajemo cjenik početnih cijena zakupnine za 2011. godinu.

CJENIK MJESEČNIH ZAKUPNINA **PO m² za 2011. GODINU**

(u €)

(u kn)

R. br.	DJELATNOST	ZONA					
		L	Ia	Ib	II	III	IV
1.	K – financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja 64.1-66.3 R – djelatnosti kockanja i klađenja 92.0	26,10 192,97	22,04 162,95	18,56 137,22	15,66 115,78	12,76 94,34	8,70 64,32
2.	G – trgovina 45.1; 45.3; 45.4 (osim održavanja i popravka motocikala), 46.1- 47.59, 47.62-47.9 I – djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja pića 55.1 – 55.9 i 56.3 L – poslovanje nekretninama 68.1 – 68.3 N – putničke agencije, iznajmljivanje i davanje u zakup motornih vozila te ostalih strojeva, opreme i materijalnih dobara 77.1; 77.3; 77.4; 78.3; 79.1 i 79.9	20,88 154,37	17,40 128,65	14,50 107,20	10,44 77,19	6,96 51,46	4,06 30,02
3.	G – trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama – 47.61; trgovina umjetničkim slikama i drugim umjetničkim predmetima – 47.78; trgovina antikvitetnim knjigama i drugim umjetničkim predmetima – 47.79 I - djelatnost pripreme i usluživanja hrane (osim studentske menze) 56.1 i 56.2 J – telekomunikacije, računalno programiranje i savjetovanje 61.1-63.9 M – stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, agencija za zapošljavanje 69.1 – 74.1; 74.3-75.0; 78.1 N – administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti 80.1-80.3 i 82.9	11,60 85,76	7,54 55,75	6,38 47,17	4,06 30,02	2,90 21,44	1,74 12,86

R. br.	DJELATNOST	ZONA					
		L	1a	1b	II	III	IV
4.	C - prerađivačka industrija, proizvodnja, tiskanje, popravak i instaliranje industrijskih strojeva i opreme 10.1 - 33.2 D - opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija 35.1 - 35.3 F - građevinarstvo 41.1 - 43.9 G - održavanje i popravak motornih vozila te održavanje i popravak motocikala 45.2 i dio 45.4 H - prijevoz i skladištenje 49.1 - 53.2 J - informacije i komunikacije, 58.1 - 59.2 M - fotografska djelatnost 74.2 N - iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, upravljanje zgradama, čišćenje zgrada, uredske administrativne i pomoćne djelatnosti te ostale poslovne pomoćne djelatnosti 77.2, 81.1 - 81.3, 82.1.-82.3 S - popravak računala i ostale osobne uslužne djelatnosti (pranje i kemijsko čišćenje, frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, njega tijela, pogrebne usluge i sl.) 95.1 i 96.0	9,28 68,61	5,80 42,88	5,22 38,59	3,48 25,73	2,61 19,30	1,74 12,86
5.	E - skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom, gospodarenje otpadom te djelatnosti sanacije okoliša 36.0 - 39.0 O - javna uprava i obrana, obvezno socijalno osiguranje 84.1 - 84.3 Q - zdravstvena zaštita 86.1 - 86.9 S - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo 95.2	5,80 42,88	4,64 34,31	4,06 30,02	2,90 21,44	2,32 17,15	1,45 10,72
6.	P - obrazovanje 85.1 - 85.6 R - umjetnost, zabava i rekreacija; kulturne i sportske djelatnosti 90.01, 90.02, 90.04, 91.0 knjižnice (osim arhiva) ; 93.11, 93.13, 93.19 i 93.2	4,06 30,02	3,25 24,01	2,90 21,44	2,90 21,44	2,32 17,15	1,45 10,72
7.	I -djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi (kantini) 56.29 J - emitiranje radio i tv programa 60.1 i 60.2 N - djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata 78.20 Q - socijalna skrb 87.1 - 88.9 R - djelatnost sportskih klubova 93.12 i 91.01 arhivi (osim knjižnica) S - djelatnost poslovnih organizacija, organizacija poslodavaca i strukovnih članskih organizacija 94.1 - 94.9 U - izvanteritorijalne organizacije i tijela 99.0	1,74 12,86	1,62 12,01	1,51 11,15	1,51 11,15	1,45 10,72	1,39 10,29
8.	Garaže	2,32 17,15	2,32 17,15	2,32 17,15	2,32 17,15	2,32 17,15	2,32 17,15
9.	R - Atellieri (za stvaralački rad umjetnika) 90.03	0,81 6,00	0,81 6,00	0,81 6,00	0,81 6,00	0,81 6,00	0,81 6,00

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

- Donosi se Odluka o utvrđivanju vrijednosti parametra "a" za izračun visine mjesečne zakupnine po 1 m² korisne površine poslovnog prostora u 2011. godini, u predloženom tekstu.
- Zadužuje se Ured Grada da Odluku iz točke 1. ovog zaključka objavi u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.