Na temelju članka 26. stavka 2. Odluke o zakupu poslovnog prostora (“Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) i članka 46. Statuta Grada Rijeke (“Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i “Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18, 11/18 - pročišćeni tekst i 2/20) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_\_ 2021. godine, donijelo je

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

**I. OPĆA ODREDBA**

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom uređuje način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Odredbe ovoga Pravilnika primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbe ovoga Pravilnika primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

II. **UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE**

Članak 2.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

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

Članak 3.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup na temelju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj), zakupnina iz članka 2. ovoga Pravilnika predstavlja osnovnu (početnu) zakupninu na temelju koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje izlicitirana (postignuta) zakupnina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine), o čemu odluku donosi Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

Jedinične cijene zakupnine po m2 razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, sadržane su u tablici koja se nalazi u privitku i čini sastavni dio ovoga Pravilnika (Privitak 1).

Zakupnina iz članaka 2. i 3. ovoga Pravilnika utvrđuje se kao 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.

Prema korisnoj površini poslovnog prostora, zakupnina iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se kako slijedi:

- za poslovni prostor korisne površine do 500 m2, zakupnina se obračunava u punom iznosu,

- za poslovni prostor korisne površine veće od 500 m2, zakupnina se obračunava na način da se zakupnina za 500 m2 obračunava u punom iznosu, a za razliku korisne površine iznad 500 m2 zakupnina se umanjuje za 25%.

**Članak 5.**

Iznimno od odredbi ovoga Pravilnika, osnovni (početni) iznos zakupnine za poslovni prostor može se umanjiti kada za poslovni prostor nije podnesena niti jedna prijava na javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u vremenskom razdoblju od jedne godine.

Ako za poslovni prostor u vremenskom razdoblju iz stavka 1. ovoga članka nije podnesena niti jedna prijava:

- na tri javna natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 25%,

- na šest javnih natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 50%.

Odluku o umanjenju iznosa početne zakupnine iz stavka 2. ovoga članka donosi Gradonačelnik, time da umanjenje ne može biti veće od 50% od početne zakupnine iz članka 4. ovoga Pravilnika.

Članak 6.

Ukoliko Gradonačelnik, sukladno odluci Gradskog vijeća Grada Rijeke kojom se uređuje zakup poslovnog prostora, odobri davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata ili automata za igre na sreću, zakupnik je u obvezi prihvatiti peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup neovisno o broju bankomata ili automata za igre na sreću za koje se traži podzakup.

Članak 7.

Poslovni prostori iz članka 1. ovoga Pravilnika koji se nalaze na području grada Rijeke razvrstani su u četiri zone i to: 0., I., II. i III.

Popis ulica po zonama iz stavka 1. ovoga članka nalazi se u privitku i čini sastavni dio ovoga Pravilnika (Privitak 2).

Granice područja zona iz stavka 1. ovoga članka ucrtane su na kartografskom prikazu koji čini sastavni dio ovoga Pravilnika (Privitak 3).

Kartografski prikaz iz stavka 3. ovoga članka nije predmet objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

Poslovni prostori iz članka 1. ovoga Pravilnika koji se nalaze izvan područja grada Rijeke razvrstavaju se u III. zonu.

**III. UTVRĐIVANJE DJELATNOSTI**

Članak 8.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Za poslovni prostor koji se daje u zakup na temelju javnog natječaja, Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku najmanje dvije djelatnosti uzimajući u obzir uvjete propisane u članku 12. ovoga Pravilnika.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup putem javnog natječaja.

Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva.

Članak 9.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru može se odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti 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 i slično.

Članak 10.

Za određivanje zakupnine iz članka 4. ovoga Pravilnika utvrđuje se devet grupa djelatnosti.

Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsrodnija.

Članak 11.

U poslovnom prostoru može se istovremeno obavljati jedna ili više djelatnosti.

U poslovnom prostoru u kojem se obavljaju dvije ili više djelatnosti, cijena zakupnine za cjelokupni poslovni prostor utvrđuje se prema djelatnosti s određenom najvišom cijenom zakupnine.

Članak 12.

Prilikom predlaganja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, odnosno prilikom davanja prethodnog mišljenja o zahtjevu zakupnika za promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, Povjerenstvo utvrđuje činjenice i procjenjuje okolnosti bitne za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, vodeći računa o:

- vlasništvu odnosno osnovi raspolaganja poslovnim prostorom,

- namjeni poslovnog prostora koja je utvrđena prostorno-planskom dokumentacijom,

- namjeni poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama,

- namjeni poslovnog prostora te okolnostima koje mogu utjecati na obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru koji se nalazi u građevini koja je zaštićeno kulturno dobro,

- posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određene djelatnosti,

-posebnim uvjetima, suglasnostima, ovlaštenjima, potvrdama i slično, a koje budući zakupnik mora ispunjavati odnosno pribaviti za obavljanje određene djelatnosti,

-usklađenosti s razvojnim planovima Grada,

-iskazanom interesu gospodarskih subjekata (neovisno o tome obavljaju li profitnu, neprofitnu ili javnu djelatnost i sl.) kao potencijalnih zakupnika,

-djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini poslovnog prostora,

-potrebama građana za određenim djelatnostima u pojedinom dijelu grada,

-općem stanju poslovnog prostora te radovima koje je nužno izvesti, sukladno propisima i drugim općima aktima kojima se uređuju obveze vlasnika kao zakupodavca,

-procjenu eventualnih ulaganja budućeg zakupnika u poslovni prostor,

-drugim činjenicama i okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Članak 13.

Povjerenstvo iz čanka 8. stavka 1. ovoga Pravilnika sastoji se od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Predsjednik i jedan član Povjerenstva te njihovi zamjenici imenuju se iz redova službenika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, dok se drugi član Povjerenstva te njegov zamjenik imenuje iz redova službenika Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

U radu Povjerenstva, prema potrebi, sudjeluju i službenici drugih odjela gradske uprave.

Administrativne, tehničke i stručne poslove za Povjerenstvo obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Članak 14.

Povjerenstvo poslove iz svoje nadležnosti obavlja na sjednicama, a odluke donosi većinom glasova svih članova.

**IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 15.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovoga Pravilnika dovršit će se prema odredbama Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18).

Članak 16.

Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18).

Članak 17.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

KLASA:

URBROJ:

Rijeka,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE**

**Predsjednik Gradskog vijeća**

**Andrej Poropat**