



REPUBLIKA HRVATSKA
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
GRAD PLETERNICA



Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Pleternica, _____ 2026. godine

Na temelju članka 2. stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« Republike Hrvatske broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i članka 36. Statuta Grada Pleternice (Službeno glasilo Grada Pleternice broj : 04/25) Gradsko vijeće Grada Pleternice na svojoj _____. sjednici održanoj dana _____2026. godine, donosi

ODLUKU

o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Pleternice

-nacrt-

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom određuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i upravljanju Grada Pleternice (u daljnjem tekstu: Grad).

Pod poslovnim prostorom kojim upravlja Grad smatra se i poslovni prostor, koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja i poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada, za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto dok su kriteriji jedinice lokalne samouprave, kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

II. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 3.

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

- korisnoj površini poslovnog prostora,
- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja

Kriterij korisne površine poslovnog prostora primjenjuje se zbrajanjem korisne površine koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije.

Kriterij zone primjenjuje se s obzirom na adresu poslovnog prostora u Gradu u jednoj od 4 zone na koje je podijeljeno područje Grada, kako je navedeno u tablici u nastavku:

ZONA	ULICE/NASELJA	VRIJEDNOST BODA PO NASELJIMA (VB)
I.	Grad Pleternica i to ulice: Ivana Šveara, Mlinska, Trg Zrinskog i Frankopana, Trg hrvatskih branitelja, Trg bećarca, dio Matije Gupca (od Mlinske do Stjepana Radića), dio Stjepana Radića (od Matije Gupca do Prilaza), Prilaz, Fra Kaje Adžića, Dolač, dio Vinogradske (od Ivana Šveara do Prilaza), dio Bana Josipa Jelačića (od Trg hrvatskih branitelja do Dolač)	7,00 eur/m ²
II.	Ostale ulice Grada Pleternice	5,00 eur/m ²
III.	Naselja: Bilice, Blacko, Bresnica, Frkljevci, Gradac, Kadanovci, Kuzmica, Sulkovci, Srednje Selo, Viškovci, Vesela	3,00 eur/m ²
IV.	Ostala naselja na području Grada Pleternice	1,00 eur/m ²

Kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor, primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti kako je navedeno u tablici u nastavku:

DJELATNOST	KOEFICIJENT NAMJENE (KN)
trgovačka djelatnost	1,0
proizvodna djelatnost	1,0
ugostiteljska djelatnost	1,0
uredski poslovi	0,80
komunalne djelatnosti	0,35
sportska djelatnost	0,25
medijska/radijska djelatnost i ostalo	0,25
djelatnost političkih stranaka	0,10

Članka 4.

Jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

Zakupnina poslovnog prostora utvrđuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

$$Z = v_b \times k_n \times \text{površina}$$

Početni iznos visine zakupnine u javnom natječaju ili iznos ponude za zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora određuje gradonačelnik svojim zaključkom na prijedlog Jedinственog upravnog odjela Grada.

Članak 5.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, zakupnina određena prema odredbama članka 4. ove Odluke predstavlja početnu zakupninu na temelju koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje postignuta zakupnina.

Proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave te ustanovama kojima je osnivač Grad, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, kulturnog, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade.

Udrugama i neprofitnim organizacijama čija djelatnost predstavlja javnu potrebu od interesa za Grad Pleternicu, a koje imaju registrirano sjedište na području Grada Pleternice, te koje svoje aktivnosti provode na području Grada Pleternice, poslovni prostor u vlasništvu Grada daje se na uporabu bez naknade.

Iznimno od odredbi iz stavka 1. ovog članka u slučajevima realizacije strateških investicijskih projekata, odnosno poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka Grada, ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, visina zakupnina može se odrediti i u iznosu nižem od početne visine zakupnine propisane ovom Odlukom, o čemu odluku donosi gradonačelnik.

Zakupnina se ne obračunava za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti.

Članak 6.

Zakupnik je dužan platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

U slučaju izmjene poreznih propisa, Zakupnik će snositi ona porezna davanja koja padaju na njegov teret sukladno takvoj izmjeni poreznih propisa.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću, ako nije drukčije ugovoreno, kao i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora (struja, voda, telefon, internet, odvoz komunalnog otpada, komunalna i vodna naknada i slično), te i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Grada.

Sredstva zakupnine sredstva su proračuna Grada Pleternice i namjenski se troše za održavanje objekata u vlasništvu Grada.

Članak 7.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, a u slučaju ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida

III. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

Članak 8.

Gradonačelnik određuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup na prijedlog Jedinstvenog upravnog odjela Grada.

Prilikom predlaganja djelatnosti utvrđuju se činjenice u svezi obavljanja djelatnosti vodeći računa o:

- namjeni poslovnog prostora utvrđenoj prostorno-planskom dokumentacijom,

- potrebama građana za određenim djelatnostima,
- vlasništvu, odnosno osnovi stjecanja i raspolaganja poslovnim prostorom,
- okolnosti kada je prostor u građevini koja je zaštićeno kulturno dobro,
- iskazanom interesu gospodarskih subjekata kao potencijalnih zakupnika
- djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini poslovnog prostora
- općem stanju poslovnog prostora i radovima koje je potrebno izvesti, sukladno propisima i drugim općim aktima kojima se uređuju obveze vlasnika kao zakupodavca
- svim ostalim okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti.

O promjeni i/ili dopuni djelatnosti, koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je u zakupu, odluku donosi gradonačelnik.

Članak 9.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru određuje se sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti (dalje: NKD).

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru može se odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu NKD-om na način da se natječajem precizno utvrde aktivnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se može nuditi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično.

Ponuditelju koji se javlja na javni natječaj djelatnost koja će se u poslovnom prostoru obavljati ne mora biti evidentirana kao pretežita djelatnost, ali mora biti registrirana u predmetu poslovanja.

Članak 10.

U poslovnom prostoru može se istovremeno obavljati jedna ili više djelatnosti, o čemu odluku donosi gradonačelnik.

Visina zakupnine u poslovnom prostoru u kojem se obavljaju dvije ili više djelatnosti odredit će se prema djelatnosti s određenom najvišom cijenom zakupnine, osim kada je jedna od djelatnosti deficitarna, u kojem slučaju će se zakupnina odrediti prema iznosu iz članka 11. ove Odluke.

Članak 11.

Početna zakupnina za deficitarne djelatnosti iznosi 0,08 €/m² bez obzira na djelatnost i zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi

Članak 12.

Za garaže i garažna mjesta početni iznos visine mjesečne zakupnine određen je sukladno odredbama važeće Odluke o porezima Grada Pleternice (Službeno glasilo Grada Pleternice broj: 10/20,08/22 i 03/25).

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Zakupnine ugovorene do dana stupanja na snagu ove Odluke, primjenjuju se do prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora u kojima su određene, nakon čega će se zakupnina određivati prema kriterijima ove Odluke.

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Grada Pleternice.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PLETERNICE

Predsjednik

Domagoj Katić