



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 372-01/20-01/0001
URBROJ:2134/01-1/1-21-9

Kaštel Sućurac, 09. srpnja 2021.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14, 6/18, 3/20 i 5/21) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Kaštela i dostavlja se Gradskom vijeću na usvajanje.
2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je mr.sc. Marija Pelivan, pročelnica Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, imovinsko-pravne poslove i zaštitu okoliša.



Gradonačelnik

Denis Ivanović, dipl.ing.

Dostaviti:

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

OBRAZLOŽENJE

Člankom 6. stavkom 5. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, br. 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19 i 138/20) propisano je da se tijela i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ne smatraju poreznim obveznicima u slučaju kada ubiru pristojbe, naknade i druga plaćanja u vezi s obavljanjem djelatnosti ili transakcija u okviru svog djelokruga ili ovlasti osim ako bi obavljanje tih djelatnosti dovelo do znatnog narušavanja načela tržišnog natjecanja.

Nadalje, članak 6. stavak 2. istog Zakona propisuje da su jedinice lokalne samouprave obveznice poreza na dodanu vrijednost u slučaju kada obavljaju bilo koju drugu gospodarsku djelatnost odnosno gospodarsku djelatnost iskorištavanja materijalne ili nematerijalne imovine (najam, zakup i slično).

Kako članak 20. stavak 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora nije u skladu s ovom odredbom, isti je potrebno mijenjati.

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 43. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 9/09, 8/11, 6/13-ispravak, 10/14, 14/16, 6/18, 3/20 i 5/21) Gradsko vijeće Grada Kaštela na svojoj _ sjednici održanoj dana ___ 2021. godine donijelo je

ODLUKU
o izmjeni Odluke
o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni glasnik Grada Kaštela“ broj 12/2020 i 18/2020) u članku 20. stavku 3. iza riječi „PDV“ brišu se riječi „ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istog“.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Kaštela.

KLASA:
URBROJ:
Kaštela,

na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor

13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca

14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava

15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora

16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisuje gradonačelnik.

Članak 19.

Gradonačelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu uprijed, do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina se plaća u kunama i prihod je proračuna Grada Kaštela.

Na iznos zakupnine obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istog.

Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunava se režijski troškovi niti druga davanja i porezi.

Članak 21.

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponudena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan natjecatelj, gradonačelnik može za sljedeće natječajje umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, gradonačelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje u nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

Članak 22.

Izmjena načina izračuna, visine početnog iznosa zakupnine od strane Gradskog Vijeća Grada Kaštela a koja utječe na povećanje zakupnine, obvezujuće se primjenjuje i na već ugovorene zakupe poslovnog prostora, u skladu s ovom Odlukom.

Članak 23.

Visinu početnog iznosa mjesečne zakupnine (PIMZ) za poslovni prostor čini umnožak korisne površine (P), koeficijenta djelatnosti (KD), koeficijenta pogodnosti (KP) i vrijednosti koeficijenta (VK).

Članak 24.

Korisna površina (P) poslovnog prostora je površina po četvornom metru, koja se dobije mjerenjem unutar zidova poslovnog prostora, uključujući površinu izloga, skladišta i ulazno-izlazni prostor ukoliko služi isključivo za potrebe tog poslovnog prostora, po slijedećoj formuli:

$$PIMZ = P \times KD \times KP \times VK$$

Članak 25.

Poslovne djelatnosti i koeficijent djelatnosti (KD) za njih razvrstavaju se:

Djelatnosti	Koeficijent djelatnosti
kladionice i igre na sreću	8
bankarske ili druga financijska djelatnost, uredska, agencijska	5
ugostiteljska i trgovačka	4
proizvodna djelatnost	3
djelatnost od posebnog značaja za grad (školstvo, predškolstvo, RTV postaje, platni promet, zdravstvo, humanitarne udruge i sl.)	2

Članak 26.

Koeficijentom pogodnosti izražava se pogodnost ili nepodgodnost pojedine lokacije ili nepodgodnost pojedine lokacije ili djelatnosti s obzirom na veličinu prostora, starost objekta, njegovu uređenost i opremljenost, osobiti prometni položaj, mogućnost parkiranja, komunalnu opremljenost, položaj prostora u samom objektu s obzirom na etažu i orijentaciju i potrebu Grada Kaštela za nekom djelatnošću.

Veličina koeficijenta pogodnosti (KP) izražava se brojevano i može iznositi min. 1 do max. 2, a određuje je gradonačelnik pojedinačno za svaku lokaciju i djelatnost u skladu s stavkom 1. ovog članka.

Članak 27.

Vrijednost koeficijenta (VK) za izračun početnog iznosa mjesečne zakupnine iznosi 10,00 kuna

Članak 28.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 29.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

Gradonačelnik može odobriti, na pisani zahtjev zakupnika, da se u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorena djelatnost najduže do 3 mjeseca, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

Članak 30.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem poslovnog prostora smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.