



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradsko vijeće

KLASA: 372-01/25-01/04
URBROJ: 2117-1-09-25-3
Dubrovnik, 28. veljače 2025.

Na temelju članka 13. stavak 3. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 39. Statuta Grada („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 2/21), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 40. sjednici, održanoj 28. veljače 2025., donijelo je

P R A V I L N I K **o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore** **u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom uređuje način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika (dalje u tekstu: Grad), kao i za poslovne prostore koji su još upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Grad Dubrovnik ima pravo raspolaganja ili korištenja, te način i postupak određivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

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.

Zakonom kojim se uređuje zakup poslovnog prostora propisana je obaveza jedinice lokalne samouprave donijeti opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore.

Sadašnji zakupnik u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost.

Područje Grada u smislu ovog Pravilnika je područje utvrđeno člankom 4. i 5. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 2/21).

Članak 2.

Poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada upravlja gradonačelnik Grada (dalje u tekstu: Gradonačelnik).

Upravni odjel nadležan za gospodarenje imovinom Grada (dalje u tekstu: Upravni odjel) obavlja administrativne poslove utvrđene ovom Odlukom.

Gradonačelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za određivanje visine zakupnine, namjenu prostora, rok trajanja zakupa i provođenje natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo).

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima tri člana, predsjednika, zamjenika predsjednika i jednog člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o neprihvatanju niti jedne ponude.

II. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 3.

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

- korisnoj površini poslovnog prostora,
- području/zoni u kojem 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 6 zona na koje je podijeljeno područje Grada u Tabelarnom prikazu u članku 9. ovog Pravilnika.

Kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor, primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti kako je to prikazano u članku 13. ovog pravilnik

Članka 4.

Početni iznos zakupnine određuje se primjenom kriterija iz članka 3. ovog Pravilnika, a prema Tabličnom prikazu u članku 14. stavak 1. ovog Pravilnika.

Članak 5.

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.

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 te i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora (struja, voda, telefon, internet, odvoz komunalnog otpada, komunalna i vodna naknada i slično), kao 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.

Članak 6.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, iznos mjesečne zakupnine određen kako je propisno u članku 4. ovog Pravilnika predstavlja početni iznos mjesečne zakupnine, a konačni iznos mjesečne zakupnina određuje se u postupku javnog natječaja odabirom najpovoljnijeg ponuditelja.

Iznimno od odredbi ove Odluke, početni iznos zakupnine za poslovni prostor, kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, može se umanjiti.

Početni iznos zakupnine može se, u slučaju iz stavka 2. ovog članka, umanjiti do najviše 30 %.

Odluku iz stavka 3. ovog članka donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Dubrovnika i Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, zakupnina se određuje na način da ista ne može biti niža od početne visine zakupnine određene ovim Pravilnikom.

Iznimno od odredbi iz stavka 5. 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 ovim Pravilnikom.

Iznimno od odredbe stavka 5. ovog članka proračunskim korisnicima Grada, ustanovama kojima je osnivač Grad, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a koji na temelju zakona kojim je uređen rad lokalne i područne (regionalne) samouprave obavljaju poslove lokalnog značaja, koji su u skladu s zakonom kojim se uređuje rad lokalne i područne (regionalne) samouprave u nadležnosti Grada, kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade.

U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Dubrovnik ima namjeru raspolagati na drukčiji način sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, Grad može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 8. i 9. ovoga članka 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.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 10. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Zakupnina se ne obračunava:

- za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti,
- za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori i gradski kotarevi za obavljanje svoje djelatnosti,

Početni iznos visine zakupnine u javnom natječaju ili iznos ponude za zaključenje ugovora o zakupu za pojedini poslovni prostor određuje Gradonačelnik svojim zaključkom na prijedlog Povjerenstva.

Članak 7.

Visina mjesečne zakupnine za poslovni prostor usklađivati će se na godišnjoj razini korištenjem Indeksa potrošačkih cijena (dalje u tekstu: CPI), za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu, ukoliko CPI na godišnjoj razini bude veći od + 2 %.

Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine.

Promjena visine zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave CPI za prethodnu kalendarsku godinu.

Članak 8.

Iznos zakupnine za pojedini poslovni prostor određuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene po m² određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, te djelatnosti koja se u njemu obavlja.

Za poslovne prostore koji su dijelom otvorenog ili poluotvorenog tipa (otvorena ili natkrivena terasa) korisna površina poslovnog prostora izračunava se zbrajanjem površine zatvorenog (unutarnjeg) prostora, s površinom otvorene terase izračunate prema koeficijentu 0,25, podrum s pomoćnim prostorom i natkrivene (poluzatvorene) terase s koeficijentom 0,50 te lođe i galerije prema koeficijentu 0,75.

Ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora, zakupnina iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se na slijedeći način:

- za poslovni prostor do 50 m² zakupnina se obračunava u punom iznosu; za poslovni prostor površine veće ili jednake 50 m² a manje od 200 m², zakupnina za prvih 50 m² obračunava se u punom iznosu, a za razliku korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%;
- za poslovni prostor površine veće ili jednake 200 m² a manje od 500 m², zakupnina za prvih 50 m² obračunava se u punom iznosu, a za drugih 150 m² korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%, a za razliku korisne površine preko 200 m² zakupnina se umanjuje za 50%;
- za poslovni prostor površine veće ili jednake 500 m², zakupnina za prvih 50 m² obračunava se u punom iznosu, a za drugih 150 m² korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%, a za narednih 300 m² zakupnina se umanjuje za 50%, a za razliku korisne površine preko 500 m² zakupnina se umanjuje za 70%.

Članak 9.

Radi određivanja jediničnog iznosa zakupnine po m², za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada na području grada Dubrovnika, utvrđuje se 6 (šest) zona:

ZONA	ULICE I MJESTA
0.	Placa
1.	Pred Dvorom, Luža, Poljana Paska Milićevića, Gundulićeva poljana, Od Puča, Široka
2.	Bunićeva poljana, Zeljarica, Boškovićeva, Lučarica, Cvijete Zuzorić, Sv. Dominika, Ribarnica, Prijeko, Uz Jezuite, Brsalje
3.	Sve ostale ulice u Povijesnoj jezgri, kontaktna zona Pile-Ploče izuzimajući Brsalje, uključujući ulice Dante Alighierija i don Frana Bulića, te Lazarete, Šetalište kralja Zvonimira
4.	Sve ostale ulice na užem području grada Dubrovnika
5.	Sustjepan, Mokošica, Zaton, Orašac, Trsteno, otoci

III. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

Članak 10.

Gradonačelnik određuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup na prijedlog Povjerenstva.

Prilikom predlaganja djelatnosti Povjerenstvo utvrđuje 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,
- svim ostalim okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti.

Promjena i/ili dopuna djelatnosti, koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je u zakupu, nije dopuštena.

Članak 11.

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

Članak 12.

Za određivanje zakupnine utvrđuju se 4 grupe djelatnosti.

Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najrodnija.

Članak 13.

Radi određivanja početnog iznosa visine mjesečne zakupnine po m², a u svezi djelatnosti koja se u poslovnom prostoru pretežito obavlja, određuju se grupe djelatnosti:

Skupina A:

- djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića,
- caffè barovi, noćni barovi, noćni klubovi, disco barovi i disco clubovi
- trgovina na malo ostalom robom u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo satovima i nakitom u specijaliziranim prodavaonicama
- ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama
- financijske uslužne djelatnosti i novčarsko posredovanje
- proizvodnja nakita, imitacije nakita (bižuterije) i srodnih proizvoda
- putničke agencije, organizatori putovanja (turoperatori) i ostale rezervacijske usluge te djelatnosti povezane s njima
- mjenjački poslovi
- lutrijske igre

Skupina B:

- trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama, pretežito hranom i pićima i duhanskim proizvodima
- ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo proizvodima za kulturu i rekreaciju u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo kruhom, pecivom, kolačima, tjesteninama, bombonima i slatkišima u specijaliziranim prodavaonicama
- fotografske djelatnosti,
- prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača
- fotokopiranje, priprema dokumenata i ostale specijalizirane uredske pomoćne djelatnosti
- djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga

Skupina C:

- trgovina na malo ostalom opremom za kućanstvo u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo rabljenom robom u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo sportskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama
- trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama
- frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- djelatnosti za njegu i održavanje tijela
- pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznenih proizvoda
- uredske administrativne i pomoćne djelatnosti
- skladištenje robe

Skupina D:

- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- popravak obuće i proizvoda od kože
- popravak satova i nakita
- popravak ostalih predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- proizvodnja tekstila i dovršavanje tekstila
- održavanje i popravak motornih vozila
- obrada i prevlačenje metala; strojna obrada metala
- poštanske i kurirske djelatnosti
- djelatnosti medicinske i stomatološke prakse
- ostale djelatnosti zdravstvene zaštite
- djelatnosti ustanova za njegu
- obrazovanje
- visoko obrazovanje
- ljekarne
- državna uprava te ekonomska i socijalna politika zajednice

Određuje se početni iznosi visine mjesečne zakupnine po m², ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja, kako slijedi:

TABLICA ZA IZRAČUN VISINE ZAPUPNINE

ZONA	0.	1.	2.	3.	4.	5.
DJELATNOST						
A	132,00 €	76,00 €	60,00 €	50,00 €	30,00 €	20,00 €
B	90,00 €	70,00 €	55,00 €	45,00 €	25,00 €	6,64 €
C	70,00 €	50,00 €	40,00 €	30,00 €	20,00 €	5,31 €
D	50,00 €	40,00 €	30,00 €	20,00 €	15,00 €	5,31 €

Zakupnina za postavljanje bankomata na poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika određuje se kako slijedi:

MJESTO	IZNOS
Povijesna jezgra Grada Dubrovnika i kontaktna zona Pile- Ploče	880,00 €
Sve ostale ulice na užem području grada Dubrovnika	590,00 €
Sustjepan, Mokošica, Zaton, Orašac, Trsteno, otoci	370,00 €

Zakupnina za postavljanje baznih stanica za smještaj bazne stanice teleoperatera na poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada određuje se u početnom iznosu mjesečne zakupnine u iznosu od 400,00 €.

Za garaže i garažna mjesta početni iznos visine mjesečne zakupnine određuje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak, procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Članak 15.

Radi potreba lokalnog stanovništva i revitalizacije života u gradu, a sve sukladno Planu upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a „Starim gradom Dubrovnikom“ koje je usvojilo Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, a kojim je propisano povećati dostupnost javnim objektima i uslugama, posebno s naglaskom na poboljšanje zdravstvenih usluga, osiguranja mreža lokalnih trgovina za dnevno snabdijevanje stanovništva te neophodnih usluga i servisa, Grad potiče isto osigurati i kroz povoljne zakupnine poslovnih prostora.

Iznimno od odredbi članka 4. ovog Pravilnika, u skladu s Planom upravljanja iz stavka 1. ovog članka, može se odrediti niži početni iznos mjesečne visine zakupnine te se između ostalog određuje i to za:

- političke stranke i stručno poslovne organizacije iznos mjesečne zakupnine od 4,00 eura po m²,
- udruge građana 0,66 eura po m²,

- humanitarne organizacije 0,27 € po m²,
- umjetničke atelijere 2,65 € po m²,
- poštanske urede Hrvatske pošte na otocima 0,27€ po m²,
- medicinske djelatnosti 4,00 € po m²,
- ljekarničke djelatnosti 20,00 € po m².

Odluku o početnoj visini mjesečne zakupnine iz stavka 2. ovog članka donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.



Predsjednik Gradskog vijeća:
mr.sc. Marko Potrebica

Dostaviti:

1. „Službeni glasnik Grada Dubrovnika“,
2. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje;
3. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje;
4. Pismohrana