

Na temelju članka 13. stavak 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 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 29. Statuta Općine Vela Luka (Službeni glasnik 11/21) Općinsko vijeće Općine Vela Luka na \_\_\_\_\_. sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, donijelo je

**PRAVILNIK**  
**o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore**  
**u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Vela Luka**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

(1) Ovim se Pravilnikom uređuje način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Vela Luka (dalje u tekstu: Općina), te način i postupak određivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

(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.

(3) 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.

(4) Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na ženski i muški rod.

**Članak 2.**

(1) Poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Općine upravlja Načelnik.

(2) Upravni odjel za imovinsko - pravne poslove, gospodarenje prostorom i komunalne djelatnosti Općine Vela Luka obavlja administrativne poslove utvrđene ovim Poslovnikom.

(3) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (dalje u tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Načelnik, na mandatno razdoblje od 4 godine.

(4) Povjerenstvo ima tri člana, predsjednika i dva člana.

(5) 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 ili poništenje natječaja.

## II. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

### Članak 3.

- (1) Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se ovisno o :
- zoni u kojem se poslovni prostor nalazi,
  - djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

### Članak 4.

- (1) Parametri za izračun visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine su:
1. vrijednost boda po zonama(vb),
  2. koeficijent namjene (kn),
  3. površina poslovnog prostora (m<sup>2</sup>).

### Članak 5.

- (1) Koeficijenti za izračun parametara iz prethodnog članka su:

#### 1. Vrijednost boda po zonama (vb):

**0. Zona** obuhvaća - područje dijela Obale 3 i to od Osnovne škole ( Obala 3 br.1) do južnog ruba mjesnog parka u centru : 13,27 **EUR/m<sup>2</sup>**.

**I. Zona** obuhvaća - zgradu Zadružnog doma te područje dijela Obale 3 i to od kuće Joković (Obala 3 br.8) do " Orebove kuće" ( Obala 3 br.23) : 11.28 **EUR/m<sup>2</sup>**:

- za uredske prostore u poslovnoj zgradi tzv. "Zadružnog doma" određuje se zakupnina od 2.65 **EUR/m<sup>2</sup>**;
- za uredske prostore u poslovnoj zgradi općine određuje se zakupnina od 7.96 **EUR/m<sup>2</sup>**;
- početna zakupnina za poslovne prostore u zgradi Općine (Obala 3 br.19), sa izlazom na Ulici 58 određuje se u iznosu od 5.31 **EUR/m<sup>2</sup>**.

**II. Zona** obuhvaća - područje dijela Obale 2 (zgrada na adresi Obala 2 br.2) do Ljekarne (Obala 2 br.6 ), dijela Ulice 41- istočni dio - oko mjesnog parka , Ulicu 26- ispod Župne crkve Sv. Josipa : 7.96 **EUR/m<sup>2</sup>**.

**III. Zona** obuhvaća - " Meneginovu kuću": 5.97 **EUR/m<sup>2</sup>**.

**IV. Zona** obuhvaća ostale dijelove naselja izvan granica 0, I, II i III zone : 3.98 **EUR/m<sup>2</sup>**.

Kad se u opisu pojedine zone, nakon riječi : "od – do" navodi određena zgrada, ista je uključena i dio je zone.

## **2. Koeficijent namjene (kn):**

- trgovačka djelatnost: 1,00
- ugostiteljska djelatnost : 1,00
- uredski poslovi : 0,75
- medijska/radijska djelatnosti: 0,25

**3. Površina poslovnog prostora** je površina poslovnog prostora koji se daje u zakup (u m<sup>2</sup>).

### **Članak 6.**

(1) Početni iznos zakupnine poslovnog prostora (Z) je umnožak vrijednosti utvrđenih koeficijenata iz članka 4. ovog Pravilnika po m<sup>2</sup> odnosno umnožak dobiven formulom: **Z= vb x kn x površina.**

### **Članak 7.**

(1) Visina zakupnine, utvrđen prema kriterijima iz ovog Pravilnika, određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja.

### **Članak 8.**

(1) Početni iznos mjesečne zakupnine za zakup poslovnih prostora koje koriste udruge iznosi od 0.13 do 0.66 centi /m<sup>2</sup> mjesečno, ovisno o odluci Načelnika prilikom raspisivanja natječaja.

### **Članak 9.**

(1) Zakupcima, pravnim osobama kojima je osnivač Općina, te pravnim osobama kojima je osnivač Dubrovačko-neretvanska županija ili Republika Hrvatska, a od posebnog su značaja za Općinu, humanitarnim udrugama, ustanovama koje skrbe o odgoju i zaštiti djece, mladeži, invalida i starijih osoba, Načelnik može odobriti smanjenje zakupnine.

### **Članak 10.**

(1) Proračunskim korisnicima Općine koji obavljaju poslove od lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu Općine može se dati na uporabu bez naknade.

(2) Zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi Načelnik, odnosno predstavničko tijelo Općine na rok dulji od 5 godina uz prethodno pribavljenu suglasnost upravnog odjela koji je po odluci o ustrojstvu nadležan za djelokrug rada korisnika iz stavka 1. ovog članka.

### **Članak 11.**

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

(2) Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

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

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

(5) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijanju, 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 Općine.

## **Članak 12.**

(1) Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, iznos mjesečne zakupnine određen kako je propisno u članku 3. ovog Pravilnika predstavlja početni iznos mjesečne zakupnine, a konačni iznos mjesečne zakupnina određuje se u postupku javnog natječaja odabirom najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Iznimno od odredbi ovog Pravilnika, početni iznos zakupnine za poslovni prostor, kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, može se umanjiti.

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

(4) Odluku iz stavka 3. ovog članka donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva.

(5) Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine 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.

(6) U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina 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, Općina 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.

(7) U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina 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.

(8) Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 6. i 7. ovoga članka Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, 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.

(9) Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 8. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

### **III. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI**

#### **Članak 13.**

(1) Načelnik u natječaju određuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

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

### **IV. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 14.**

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

#### **Članak 15.**

(1) Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Vela Luka".

Predsjednik Općinskog vijeća

\_\_\_\_\_  
Zoran Manestar

KLASA:  
URBROJ:  
Vela Luka,

## **O b r a z l o ž e n j e**

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 123/24) u članku 1. propisao je da će jedinice lokalne samouprave svojim općim aktom propisati kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Slijedom navedenog, Općina Vela Luka predlaže Općinskom vijeću donošenje Pravilnika o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Vela Luka.

Savjetovanje o prijedlogu Pravilnika o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Vela Luka bilo je otvoreno od 11.06.2025.g. do 12.07.2025. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA VELA LUKA  
Upravni odjel za opće poslove,  
društvene djelatnosti i održivi razvoj

KLASA: 008-02/25-01/001  
URBROJ: 2117-21-03-**2**  
Vela Luka, 14. srpnja 2025.g.

### Izvješće o savjetovanju s javnošću

<b>IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU O PRIJEDLOGU PRAVILNIKA O KRITERIJIMA ZA ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNE PROSTORE U VLASNIŠTVU ILI SUVLASNIŠTVU OPĆINE VELA LUKA Nositelj izrade izvješća: Općina Vela Luka Mjesto, datum: Vela Luka, 14. srpnja 2025.</b>	
<b>Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću</b>	Pravilnik o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Vela Luka
<b>Naziv tijela nadležnog za izradu nacрта / provedbu savjetovanja</b>	Općina Vela Luka
<b>Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja</b>	<p>Općina Vela Luka u postupku je donošenja Odluke o porezima Općine Vela Luka.</p> <p>Odluka se temelji na člancima 13. stavak 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 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 29. Statuta Općine Vela Luka.</p> <p>Radi osiguranja sudjelovanja javnosti pozvani su zainteresirani da iznesu svoje mišljenje na ovaj dokument.</p>
<b>Objava dokumenata za savjetovanje</b>	<a href="https://www.velaluka.hr/savjetovanje-s-javnoscu/pravilnika-o-kriterijima-za-odredivanje-visine-zakupnine-za-poslovne-prostore-u-vlasnistvu-ili-suvlasnistvu-opcine-vela-luka">https://www.velaluka.hr/savjetovanje-s-javnoscu/pravilnika-o-kriterijima-za-odredivanje-visine-zakupnine-za-poslovne-prostore-u-vlasnistvu-ili-suvlasnistvu-opcine-vela-luka</a>

<b>Razdoblje provedbe savjetovanja</b>	11.6. – 12.7.2025.
<b>Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću</b>	Nije zaprimljen niti jedan prijedlog.
<b>Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje</b>	Priložiti tablicu prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi – prilog 1.
<b>Ostali oblici savjetovanja s javnošću</b>	Nisu provedeni.
<b>Troškovi provedenog savjetovanja</b>	0,00 eura

**Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi**

<b>Redn i broj</b>	<b>Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)</b>	<b>Članak ili drugi dio nacрта na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje</b>	<b>Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja</b>	<b>Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/ neprihvaćanje s obrazloženjem)</b>

Službenica za informiranje  
Jasna Maričić

Dostaviti: - za objavu na web  
- pismohrana

