

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. stavka 2. 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, 144/12, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 47. stavka 1. točke 22. Statuta Grada Korčule („Službeni glasnik Grada Korčule“ broj 2/18 i 3/21), Gradsko vijeće Grada Korčule na \_\_sjednici, održanoj \_\_\_\_\_2026., donijelo je

### **ODLUKU**

#### **o kriterijima za određivanje visine zakupnine, zona i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Korčule**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

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

##### **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 provođenje natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo).

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo koje ima tri 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.

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

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

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije.

Kriterij zone primjenjuje se s obzirom na adresu poslovnog prostora na području Grada u jednoj od pet zona na koje je podijeljeno područje Grada u tabelarnom prikazu u članku 8. ove Odluke.

Kriterij namjene, odnosno u javnom natječaju određene djelatnosti za svaki poslovni prostor, primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti kako je to prikazano u članku 12. ove Odluke.

#### Članak 4.

Iznos zakupnine za pojedini poslovni prostor određuje se kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene po m<sup>2</sup> određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, te djelatnosti koja se u njemu obavlja.

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

- za poslovni prostor do 70 m<sup>2</sup> zakupnina se obračunava u punom iznosu.
- za poslovni prostor površine veće ili jednake 70 m<sup>2</sup>, a manje od 150 m<sup>2</sup>, zakupnina se u prvih 70 m<sup>2</sup> obračunava u punom iznosu, a za razliku od 70 m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup> korisne površine umanjuje se za 25%
- za poslovni prostor površine veće ili jednake 150 m<sup>2</sup>, a manje od 500 m<sup>2</sup>, zakupnina za prvih 70 m<sup>2</sup> obračunava se u punom iznosu, a za razliku od 70 m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup> korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%, a za razliku korisne površine preko 150 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 50%,
- za poslovni prostor površine veće ili jednake 500 m<sup>2</sup>, zakupnina za prvih 70 m<sup>2</sup> obračunava se u punom iznosu, a za razliku od 70 m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup> korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%, a za razliku korisne površine preko 150 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 50%, za korisnu površinu preko 500 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 65%.

#### Članak 5.

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

Iznimno od ove Odluke, ukoliko se na dva uzastopna provedena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ne zaprimi niti jedna prijava, početni iznos zakupnine može se na svakom sljedećem javnom natječaju smanjiti s time da ukupno smanjenje ne može iznositi više od 30% početnog iznosa zakupnine utvrđenog sukladno članku 4. ove Odluke.

Odluku iz stavka 2. ovog članka donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

#### Članak 6.

Zakupnina se ne obračunava:

- za poslovni prostor koji koriste ustanove i/ili javnopravna tijela kojima je osnivač Grad Korčula, Republika Hrvatska ili jedinica regionalne samouprave

- za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada Korčule za obavljanje svoje djelatnosti
- za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori i gradski kotarevi za obavljanje svoje djelatnosti
- za poslovni prostor koji koriste upravna tijela jedinice regionalne samouprave, a koji na temelju zakona kojim je uređen rad lokalne i područne (regionalne) samouprave obavljaju poslove lokalnog značaja, kojima neposredno ostvaruju potrebe građana.

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

#### Članak 7.

Za vrijeme trajanja ugovora zakupa poslovnog prostora, zakupnina će se usklađivati jednom godišnje korištenjem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 3%. Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Grada Korčule.

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

#### Članak 8.

Radi određivanja jediničnog iznosa zakupnine po m<sup>2</sup>, za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada na području Grada Korčule, utvrđuju se pet zona:

ZONA	ULICE I MJESTA
0.	obuhvaća dio grada Korčule i to: Trg braće A. i S. Radića, Ulicu korčulanskog statuta 1214., Trg sv. Marka, Šetalište Petra Kanavelića, Ulicu sv. Barbare i Trg korčulanskih klesara i kipara.
1.	obuhvaća dio grada Korčule i to sve pobočne ulice lijevo i desno od Trga A. i S. Radića, Ulice korčulanskog statuta 1214, Trga sv. Marka i ulice sv. Roka Trg kralja Tomislava, Obala dr. Franje Tuđmana, Plakata 19. travnja 1921, Trg Petra Šegedina, Obala Vinka Paletina, Put sv. Nikole, Ulicu HBZ, Obalu korčulanskih brodograditelja, Trg Pomirenja, Foša, Prolaz tri sulara, Punta Jurana, Ulicu 22.lipnja 1941., Ulicu Pelavin mir, Šetalište Frana Kršinića.
2.	obuhvaća ostale dijelove grada Korčule koji nisu uključeni u 1. zonu
3.	obuhvaća dio naselja Žrnovo (Kampuš, Medvinjak, Žrnovska Banja, Vrbovica, naselje Račišće, naselje Kneže, te dio naselja Čara (Zavalatica)
4.	obuhvaća dijelove naselja Žrnovo i Čara koji nisu uključeni u 3. zonu te naselje Pupnat

### III. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

#### Članak 9.

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

Promjena djelatnosti, koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je u zakupu, nije dopuštena.

#### Članak 10.

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

#### Članak 11.

Za određivanje zakupnine utvrđuju se četiri skupine djelatnosti.

#### Članak 12.

Radi određivanja početnog iznosa visine mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>, a u svezi djelatnosti koja se u poslovnom prostoru pretežito obavlja, određuju se skupine djelatnosti.

#### SKUPINA A

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI „I“ NKD-a 2025 SMJEŠTAJ TE PRIPREMA I USLUŽIVANJE HRANE I PIĆA- Odjeljak 56. Djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića):**

- Djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića
- Djelatnost restorana i pokretne djelatnosti usluživanja hrane
- Djelatnost pripreme i usluživanja pića
- Djelatnosti restorana

#### SKUPINA B

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „G“ NKD-A 2025 - TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO- Odjeljak 47. Trgovina na malo):**

- Nespecijalizirana trgovina na malo
- Trgovina na malo farmaceutskim proizvodima
- Trgovina na malo medicinskim i ortopedskim proizvodima
- Trgovina na malo satovima i nakitom
- Uslužne djelatnosti posredovanja u trgovini na malo
- 47.2. Trgovina na malo hranom, pićima i duhanskim proizvodima
- Trgovina na malo ribama, rakovima i mekušcima
- Trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima
- Trgovina na malo voćem i povrćem
- Trgovina na malo informacijsko-komunikacijskom opremom
- Trgovina na malo ostalom opremom za kućanstvo
- Trgovina na malo odjećom
- Trgovina na malo ostalom novom robom
- Trgovina na malo proizvodima za kulturu i rekreaciju, (djelatnosti prodajnih galerija)
- Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „M“ NKD-A 2025- POSLOVANJE NEKRETNINAMA)**

- Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)
- Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing) Poslovanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora
- Uslužne djelatnosti posredovanja u poslovanju nekretninama
- Ostale djelatnosti poslovanja nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI „T“ NKD-A 2025- OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI)-** Odjeljak 96.2 Frizerski saloni, saloni za uljepšavanje, dnevni spa tretmani i slične djelatnosti

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI OZNAKA „O“ S NKD-A 2025 ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI)**

Odjeljak 77. Djelatnosti iznajmljivanja i davanja u zakup (leasing):

- Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) motornih vozila
  - Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) opreme za rekreaciju i sport
  - Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) plovila za razonodu
  - Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) ostale opreme za rekreaciju i sport
  - Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) plovnih prijevoznih sredstava
  - Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) plovnih prijevoznih sredstava
- Odjeljak 79. Putničke agencije, organizatori putovanja (turoperator) i ostale rezervacijske usluge te djelatnosti povezane s njima
- Djelatnosti putničkih agencija i organizatora putovanja (turoperatora)

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI OZNAKE „K“ NKD-A 2025, TELEKOMUNIKACIJE, RAČUNALNO PROGRAMIRANJE, SAVJETOVANJE, RAČUNALNA INFRASTRUKTURA I OSTALE INFORMACIJSKE USLUŽNE DJELATNOSTI):**

- Telekomunikacije,
- Djelatnost preprodaje telekomunikacijskih usluga i usluge posredovanja u telekomunikacijskim djelatnostima
- Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
- Računalna infrastruktura, obrada podatka, usluge poslužitelja i ostale informacijske uslužne djelatnosti
- Odjeljak 18. Tiskanje i umnožavanje snimljenih zapisa (18.12.0.ostalo tiskanje)

**SKUPINA C**

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „R“ NKD-A 2025- DJELATNOST ZDRAVSTVENE ZAŠTITE I SOCIJALNE SKRBI):**

- Djelatnosti medicine i dentalne medicine

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „H“ NKD-A 2025 PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE)**

- Uslužne djelatnosti u vezi s kopnenim prijevozom
- Uslužne djelatnosti u vezi s vodnim prijevozom
- Uslužne djelatnosti posredovanja u prijevozu
- Uslužne djelatnosti posredovanja u prijevozu putnika
- Skladištenje robe

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI OZNAKA „N“ S NKD-A 2025 STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI)**

Odjeljak 69 Pravne i računovodstvene djelatnosti

- 69.1. Pravne djelatnosti (Djelatnosti javnih bilježnika, Djelatnosti odvjetnika Ostale pravne djelatnosti)
- 69.2 Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje ( Računovodstvene i knjigovodstvene djelatnosti, Revizijske djelatnosti, Porezno savjetovanje)
- 71. Arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje
- Djelatnosti agencija za promidžbu
- Djelatnosti pismenog i usmenog prevođenja

Odjeljak 75. Veterinarske djelatnosti

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI OZNAKA „L“ NKD-A 2025, FINACIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI OSIGURANJA)**

- Novčarsko posredovanje
- Finacijske uslužne djelatnosti, osim osiguranja i mirovinskog fonda
- Finacijski leasing
- Ostalo kreditno posredovanje
- Osiguranje

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „G“ NKD-A 2025 - TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO- Odjeljak 47. Trgovina na malo, skupina 47.5 Trgovina na malo ostalom opremom za kućanstvo)**

- Trgovina na malo željeznom robom, građevinskim materijalom, bojama i staklom
- Trgovina na malo sagovima, prostirkama za pod, zidnim i podnim oblogama
- Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo
- Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu, stolnim posuđem i ostalim proizvodima za kućanstvo

**(NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „G“ NKD-A 2025 - PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA - Odjeljak 18. Tiskanje i umnožavanje snimljenih zapisa)**

- Tiskanje i uslužne djelatnosti povezane s tiskanjem

**SKUPINA D**

**NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI, OZNAKA „S“ NKD-A 2025- UMJETNOST, SPORT I REKREACIJA:**

- Umjetničko stvaralaštvo
- Izvedbene umjetnosti
- Pomoćne djelatnosti u umjetničkom stvaralaštvu i izvedbenim umjetnostima
- Knjižnice, arhivi, muzeji i ostale kulturne djelatnosti
- Konzervatorske, restauratorske i ostale pomoćne djelatnosti u području kulturne baštine

- Sportske, zabavne i rekreacijske djelatnosti

- Sportske, zabavne i rekreacijske djelatnosti

**NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI oznake „Q“ NKD-A 2025: OBRAZOVANJE**

- Obrazovanje

**NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI oznake „P“ NKD-A 2025: JAVNA UPRAVA I OBRANA; OBAVEZNO SOCIJALNO OBRAZOVANJE**

- Državna uprava, ekonomska i socijalna politika te politika te politika okoliša zajednice

- Opće djelatnosti javne uprave

- Sudske i pravosudne djelatnosti

**NAZIV PODRUČJA DJELATNOSTI OZNAKE „J“ NKD-A 2025: IZDAVAČKE DJELATNOSTI, DJELATNOSTI EMITIRANJA TE PROIZVODNJE I DISTRIBUCIJE SADRŽAJA:**

- Emitiranje radijskog i televizijskog programa, djelatnosti novinskih agencija i ostale djelatnosti distribucije sadržaja.

**Članak 13.**

Početni iznos visine mjesečne zakupnine određuje se po m<sup>2</sup>, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnost koja se u njemu obavlja kao slijedi:

ZONA	0.	1.	2.	3.	4.
DJELATNOST					
A	39,00 eura	25,50 eura	15,00 eura	3,50 eura	3,00 eura
B	29,50 eura	22,50 eura	13,00 eura	12,00 eura	6,00 eura
C	15,00 eura	14,00 eura	8,00 eura	6,50 eura	5,00 eura
D	5,00 eura	3,50 eura	3,00 eura	2,00 eura	2,80 eura

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

MJESTO	MJESEČNI IZNOS
Povijesna jezgra grada Korčule i kontaktna zona stare gradske jezgre grada Korčule	450,00 €
Sve ostale ulice na području grada Korčule	300,00 €
Naselja Žrnovo, Pupnat, Čara i Račišće	180,00 €

#### Članak 14.

Iznimno od odredbi članka 4. ove Odluke, može se odrediti niži iznos mjesečne zakupnine i to za:

- političke stranke i stručno poslovne organizacije iznos mjesečne zakupnine od 3,00 eura po m<sup>2</sup>, neovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi
- udruge građana 0,80 eura po m<sup>2</sup>, neovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi.
- poštanske urede Hrvatske pošte u naseljima Žrnovo, Pupnat, Čara i Račišće 0,27 eura po m<sup>2</sup>.
- ukoliko se poslovni prostor nalazi na etaži ukupna zakupnina se umanjuje za 20%.

Odluku o početnoj visini mjesečne zakupnine iz stavka 1. ovog članka donosi Gradonačelnik.

#### IV. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 15.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Korčule“.

#### Članak 16.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o određivanju početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Korčule koji se daje u zakup javnim natječajem „Službeni glasnik Grada Korčule“ broj 04/03 i 6/10.

KLASA:  
URBROJ:  
Korčula,

PREDSJEDNICA  
GRADSKOG VIJEĆA

## OBRAZLOŽENJE

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 u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Predloženom Odlukom o kriterijima za određivanje visine zakupnine, zona i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Korčule kojom se uređuju zone s obzirom na položaj poslovnog prostora u Gradu Korčuli, djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima Grada Korčule te osnovna visina zakupnine.

Ovom Odlukom definirano je da se visina zakupnine utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m<sup>2</sup> određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a sve u skladu s tablicom navedenom u članku 14. ove Odluke.

Prema položaju u kojem se poslovni prostor nalazi, Odlukom je predviđeno 5 zona, sukladno popisu ulica po zonama.

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.

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, ukoliko za to postoje opravdani razlozi

Za određivanje osnovne zakupnine prema ovoj Odluci utvrđuje se četiri skupine djelatnosti. Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najsjrodnija.