Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću

|  |  |
| --- | --- |
| **IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU**  **U POSTUPKU DONOŠENJA ODLUKE** **O UTVRĐIVANJU ZAKUPNINE, ZONA I DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU GRADA PULE-POLA**  **Nositelj izrade izvješća:**  **Mjesto, datum** | |
| **Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću** | ODLUKA O UTVRĐIVANJU ZAKUPNINE, ZONA I DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU GRADA PULE-POLA |
| **Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta / provedbu savjetovanja** | UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU; Odsjek za upravljanje imovinom |
| **Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja** | Obzirom na važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) te posebice u odnosu na zadnje izmjene i dopune Zakona koje su stupile na snagu dana 22. prosinca 2018. godine, valjalo je pristupiti izradi i donošenju Odluke o zonama, djelatnostima i visini zakupnine poslovnih prostora Grada Pule.  Odluka o zonama, djelatnostima i visini zakupnine poslovnih prostora Grada Pule uređuje način utvrđivanja zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i suvlasništvu Grada Pule te način i postupak utvrđivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru kao i zone s obzirom na položaj poslovnih prostora u Gradu Puli. |
| **Objava dokumenata za savjetovanje**  **Razdoblje provedbe savjetovanja** | http://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/27/nacrt-prijedloga-odluke-o-izmjenama-i-dopuni-odluke-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnih-prostora-grada-pule-pola-i-nacrt-prijedloga-odluke-o-utvrdjivanju-zakupnine-zona-i-djelatnosti-u-poslovnom-prostoru/ |
| 21. lipnja 2019. – 21. srpnja 2019. |
| **Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću** | Zaprimljene su četiri primjedbe, jedna od strane Udruženja obrtnika Pula, koja se odnosi na raspored zona i iznos visine zakupnine, jedna od strane Hrvatske gospodarske komore Županijska komora Pula, koja se odnosi na definiranje djelatnosti i obračun zakupnine za obavljanje više djelatnosti u istom prostoru, raspored zona, smanjenje zakupnine za vrijeme zimskim mjeseci, te dvije od strane zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada, a koje se primjedbe odnose na visinu zakupnine u dijelu koji se odnosi na trgovinu sezonskom robom, raspored zona i iznos visine zakupnine te definiranje djelatnosti i obračun zakupnine za obavljanje više djelatnosti u istom prostoru, raspored zona. |
| **Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje** | Tablica prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi – prilog 1. |
| **Ostali oblici savjetovanja s javnošću** |  |
| **Troškovi provedenog savjetovanja** | . |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Redni broj** | **Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)** | **Članak ili drugi dio nacrta na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje** | **Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja** | **Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)** |
| 1. | Maksim Jet d.o.o. | Čl. 11  (točka 2. C tabelarnog prikaza) | Dajem prigovor na visinu zakupnine određene Prijedlogom odluke o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru, u dijelu koji se odnosi na prodavaonice koje prodaju sezonsku robu (točka C tabelarnog prikaza) . Za ovu djelatnost određena je zakupnina pet puta veća od zakupnine za ostale trgovinske djelatnosti.  Ovaj prijedlog nije dobro promišljen i na štetu je grada i zakupaca koji među rijetkima uredno plaćaju zakupninu.  Zakupnina od 500,00 kn po m2 nije prihvatljiva, previsoka je i neizdrživa za bilo koju djelatnost. Tu cijenu postojeći zakupci neće moći plaćati i doći će do zatvaranja prodavaonica. (...) | Prijedlog nije prihvaćen.  Predlaže se da se osnovna visina zakupnine za trgovinu suvenirima snizi na razinu od 100,00 kn po m2 u najvišoj tarifi, umjesto 500,00 kn po m2 kako je predviđeno Odlukom.  Valja napomenuti da ponuditelji, odnosno zakupnici sami formiraju cijene licitiranjem na javnom natječaju te vrlo često usmenim nadmetanjem podižu cijenu koja je i nekoliko puta veća od početne cijene određene javnim natječajem, odnosno realne tržišne cijene zakupa pojedinog poslovnog prostora, a što se nastoji spriječiti upravo višom osnovnom cijenom zakupa, osobito u djelatnostima za koje postoji najveći interes, a što u gradu trenutno predstavlja prodaja suvenirskog asortimana robe. |
| 2. | Udruženje obrtnika Pula | Čl. 4  i  Čl.11 | Prijedlog da se **u članku IV Odluke –**  Zagrebačku, Istarsku i Carrarinu ulicu prebaci iz nulte u I.zonu jer bez obzira na blizinu centra grada ove ulice nemaju ni približno istu frekventnost kao ostale ulice u nultoj zoni, pa time ni ekonomsku opravdanost za najviše cijene osnovne zakupnine.  Prijedlog da se doda **nova točka XI** koja glasi:  „Zakupnicima poslovnog prostora koji nemaju dugovanja na ime zakupnine, na zakupninu za izvansezonske mjesece studeni, prosinac, siječanj, veljaču, ožujak i travanj odobrava se popust u iznosu 30%. Pravo na popust utvrđuje nadležni odjel Grada, bez posebnog zahtjeva zakupnika.  Ukoliko zakupnik ne plati neku od tekućih zakupnina u roku, prestaje mu pravo na popust u tekućem vansezonskom razdoblju, i može ga ponovo ostvariti tek u idućem vansezonskom razdoblju pod uvjetima iz stavka 1. ovog članka“  **(Članak XI i XII postaju članak XII i XIII.)**  **Članak XI (za koji se predlaže da postane članak XII)**  Predlaže se da se svi iznosi utvrđeni u tabeli snize za cca 50-60% jer su određeni u izuzetno visokim iznosima. | Prijedlog je djelomično prihvaćen.  Prijedlog da se Zagrebačka, Istarska i Carrarina ulica iz Nulte zone prebace u I. zonu prihvaćen je iz razloga što se smatra da neovisno o blizini centra grada, ipak se radi o ulicama koje se nalaze u sjeni samog centra i nisu toliko atraktivne u usporedbi s ostalim ulicama uvrštenim u Nultu zonu pa je opravdano da osnovna visina zakupnine za te ulice bude niža od ulica koje su puno frekventnije i u strogom centru grada.  Glede prijedloga da se doda nova točka XI kojom bi se omogućilo da se u mjesecima izvan sezone zakupnicima snizi zakupnina za 30%, isti nije prihvaćen, a sve iz razloga što zakupnici sami formiraju cijene licitiranjem na javnom natječaju te se radi o postignutoj visini zakupnine od strane samih zakupnika, s kojom visinom su isti upoznati te svjesni činjenice plaćanja izlicitirane zakupnine kroz cijelu godinu. Također, veliki broj zakupnika obavlja djelatnosti koje ne ovise o turističkoj sezoni pa u tom smislu svi zakupnici ne bi bili u istoj poziciji prilikom odobravanja generalnog popusta na zakupninu kao što se predlaže. Treba napomenuti i to da se redovito plaćanje zakupnine smatra obvezom zakupnika i urednim ispunjenjem ugovornih obveza dok iz navedene primjedbe i prijedloga proizlazi da bi se zakupnike koji redovito plaćaju zakupninu poticalo na uredno plaćanje zakupnine kroz predložene popuste.  Glede prijedloga da se članak XI izmijeni na način da se svi iznosi osnovne zakupnine umanje za 50-60%, isti nije prihvaćen, a sve iz razloga što su visine osnovnih zakupnina po zonama i djelatnostima pomno utvrđene uzimajući u obzir dosadašnju praksu i provedene natječaje te postojeće ugovore, a također je ostavljena mogućnost sniženja osnovne visine zakupnine do 30% kada to bude ekonomski opravdano. |
| 3. | HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA Županijska komora Pula | Čl. 4.,  Čl. 6.  i  Čl.11. | **Članak VI.**  Traži se obrazloženje od gradskih vlasti na koji način će se utvrđivati i obračunavati osnovna zakupnina u poslovnom prostoru s obzirom na podgrupe kojima je definirana trgovinska djelatnost (kada je riječ o načinu razvrstavanja robe i naplaćivanju pojedine kvadrature najma za pojedinu vrstu robe - tko će to kontrolirati i hoće li se cijena najma mijenjati u slučaju preslagivanja asortimana robe u trgovini).  Prema ovoj odluci utvrđeno je devet grupa djelatnosti dok su za trgovinsku djelatnost utvrđene i podgrupe obzirom na široki spektar djelatnosti dok svaka podgrupa ima različitu visinu zakupnine. Primjerice ukoliko zakupnik obavlja trgovinsku djelatnost – prodaja sezonske robe ali također prodaje i brendirane proizvode, kako će se obračunati osnovna zakupnina s obzirom na utvrđene visine zakupnina za poslovne prostore iz točke 11. ove Odluke.  **Članak IV.**  Mišljenja smo da se zone odnosno ulice trebaju drugačije kategorizirati s obzirom na njihovo mjerilo frekventnosti i visinu zakupa. Tako primjerice u Nultoj (0) zoni stavljene su u isti zakupni kontekst Flanatička ulica i Zagrebačka ulica (od broja 1-23 neparni te od 02-18 parni). Komparacijom navedenih ulica zaključujemo da su one fizički blizu ali ne bilježe jednaku posjećenost niti raznolikost ponude te tražimo očitovanje Grada na temelju kojih parametara su se rukovodili prilikom utvrđivanja Zona.  Zakupnina ne može biti jednaka s obzirom da je došlo do velikih promjena uvjeta poslovanja na tržištu. Mjerljivost posjećenosti i ponude znatno je veća u Flanatičkoj ulici nego u Zagrebačkoj ulici a Odlukom stoji kako obje ulice pripadaju Nultoj (0) zoni i samim time određena je i visina zakupnine.  Budući da je Pula turistički grad i postoje u gradu izrazito turističke zone, a to je tura kojom turisti obilaze grad: od Arene Istarskom ulicom, Giardini, Sergijevaca i Kandlerova. U tim zonama trebalo bi poticati prodaju sezonske robe kroz smanjenje osnovnih zakupnina.  Smatramo da bi Grad trebao napravi analizu prostora u tim zonama kako bi došao do konkretnih podataka kome ova odluka ide na štetu, budući da u tim zonama ima jako puno privatnih prostora. Zone je potrebno odrediti prema frekventnosti i iskorištenosti gradskih prostora te na temelju toga odrediti cijene osnovne zakupnine koja će biti mjerljiva i tržišno opravdana.  **Članak XI.**  Smanjivanje propisanih visina zakupnina za vrijeme zimskih mjeseci za Zone: 0,1,2,3 za trgovinsku djelatnost. Svjedočimo kako u djelatnosti maloprodaje dolazi do negativnih promjena, otvara se sve više trgovačkih centara dok u gradskim središtima prostori koji su nekada korišteni kao prodavaonice ostaju prazni ili veći dio godine zatvoreni.  Trgovinsku djelatnost potrebno je usmjeriti prema održivoj cjelogodišnjoj aktivnosti a stimulacija navedenog za trenutne i buduće zakupce gradskih prostora uviđa se u smanjivanju zakupnina poslovnih prostora. Upravo kroz smanjenje i jednaki iznos zakupnina poticao bi se razvoj trgovinske djelatnosti, otvaranje novih radnih mjesta kroz cijelu godinu a samim time gradski prostori bili bi valorizirani te bi se ojačala cjelokupna ponuda centra Grada a profit bi se očitavao u svim djelatnostima. Propisane visine zakupnina za poslovne prostore u kojima bi se obavljala trgovinska djelatnosti potrebno je umanjiti točnije uskladiti tržišnim uvjetima.  Odlukom predloženih visina zakupnina svjedočiti ćemo sve većem broju zatvaranja trgovina, gubitku radnih mjesta i narušavanju cjelokupne gradske slike koja zasigurno ne priliči gradu koji se pozicionirao na tržištu kao turistička destinacija.  Nije prihvatljiva visina zakupnine od 500 kn po m2 za prodavaonice sezonske robe, jer tu visinu zakupnine ne može podniieti niti jedna djelatnost, pa će doći do zatvaranja tih prodavaonica.  Mišljenja smo da se treba utvrditi jednaka zakupnina za sve prostore u kojima se obavlja trgovinska djelatnost a ona bi se temeljila na predloženoj cijeni za brendirane proizvode kako je navedeno u Odluci. To bi značilo uklanjanje definiranih podgrupa u Odluci (odjeća i obuća, brendirani proizvodi, prodaja sezonske robe, ostalo) a visina zakupnine izjednačila bi se za cjelokupnu trgovinsku djelatnost.  Unutar određene djelatnosti visini zakupnine razlikovala bi se samo u suodnosu zone i kvadrature prostora. Smatramo da utvrđivanjem jednake zakupnine ne bi dolazilo do nejasnoća i daljnjeg propadanja trgovinske djelatnosti iz centra Grada.  Ukoliko se i dalje inzistira na cjenovnom odvajanju prodavaonica po asortimanu robe to se radi za nove zakupce a ne za one koji imaju već izlicitirane prostore, uhodanu djelatnost i stalno zaposlene djelatnike. Novi zakupci znati će koje uvjete imaju i sami će procijeniti hoće li prihvatiti takve uvjete.  Stav Strukovne grupe trgovina HGK ŽK Pula da se ovom Odlukom ne zadire na prava trenutno postojećih zakupaca te se zalažemo da se već postojećim zakupcima omogući produljenje ugovora pod istim uvjetima kao i do sada. | Prijedlog je djelomično prihvaćen.  U pogledu čl. VI Odluke, a vezano za upit o definiranju zakupnine kada se u prostoru obavlja više djelatnosti iz različitog ranga cijena, primjedba je prihvaćena obzirom da je u praksi veoma zahtjevno vršiti kontrolu i nadzor nad promjenom asortimana robe po poslovnim prostorima, odnosno koliku korisnu površinu zauzima pojedini asortiman robe u prostoru te kako bi se sprječile zlouporabe u tom pogledu, visina zakupnine, kada se u poslovnom prostoru obavlja više različitih djelatnosti, obračunavat će se prema djelatnosti koja ima najviši iznos zakupnine po m2.  Prijedlog da se drugačije rasporede zone, nadasve da se Zagrebačka ulica premjesti iz Nulte zone, prihvaćen je iz razloga što se smatra da neovisno o blizini centra grada, ipak se radi o ulici koja nije toliko atraktivna u usporedbi s ostalim ulicama uvrštenim u Nultu zonu pa je opravdano da osnovna visina zakupnine za tu ulicu bude niža od ulica koje su puno frekventnije i u strogom centru grada.  Glede prijedloga o izmjeni točke XI kojom bi se omogućilo da se u mjesecima izvan sezone zakupnicima snizi zakupnina, isti nije prihvaćen, a sve iz razloga što zakupnici sami formiraju cijene licitiranjem na javnom natječaju te se radi o postignutoj visini zakupnine od strane samih zakupnika, s kojom visinom su isti upoznati te svjesni činjenice plaćanja izlicitirane zakupnine kroz cijelu godinu. Također, veliki broj zakupnika obavlja djelatnosti koje ne ovise o turističkoj sezoni pa u tom smislu svi zakupnici ne bi bili u istoj poziciji prilikom odobravanja generalnog popusta za trgovinsku djelatnost kao što se predlaže.  Nadalje, unutar trgovinske djelatnosti izdvojene su pojedine podgrupe jer se radi o izrazito širokoj djelatnosti, a gradu je u interesu diverzifikacija ponude u poslovnim prostorima u središtu grada u kojima se obavlja trgovinska djelatnost, osobito uzimajući u obzir pretežnu prisutnost artikala sezonskog karaktera, koji nisu u ponudi izvan ljetnih mjeseci.  Glede primjedbe na zadiranja u prava postojećih zakupnika, Odluka je donesena u skladu s izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, kojim su već predviđeni uvjeti nuđenja produljenja postojećih ugovora, a što je predmetnom Odlukom samo podrobnije razrađeno. Odlukom se ne dira u stečena prava dosadašnjih zakupnika već im se izlazi u susret na način da im se prilikom produljenja nude osnovne cijene zakupnine umjesto ponovnog izlaženja na javni natječaj i mogućnost postizanja još većeg iznosa zakupnine. Riječ je o postupku zaključivanja novih ugovora pod zakonom propisanim uvjetima, a ne o zadiranju u stečena prava i promjene ugovora koji su na snazi. |
| 4. | DIV PLANET d.o.o. | Čl. 4,  Čl. 6,  Čl. 11 | Naše primjedbe u vezi ove odluke su sljedeće:  1. Zone ulica nisu dobro podijeljene, npr. ulica Sergijevaca se ne može uspoređivati sa  Zagrebačkom ulicom ili sa ulicom M. Laginje. Zone bi trebalo usuglasiti sa ljudima iz  struke.  2. Zone za trgovce i za ugostitelje nisu iste jer je npr. Danteov Trg za ugostitelje nulta  zona, a za trgovce treća i sl. Zone bi trebalo usuglasiti sa ljudima iz struke.  3. Primjedba vezano za sljedeću odluku: “U slučaju da se u prostoru obavlja više  djelatnosti za svaku od djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru zakupnina se  utvrđuje prema korisnoj površini za njezino obavljanje u poslovnom prostoru“. Kako i  tko će utvrditi koliko se korisne površine zauzima u tom trenutku i da li to znači da će se  prilikom svakog preslagivanja trgovine plaćati novi zakup?  4. Što je to sezonska roba? Zašto bi suvenir bio sezonska roba kada se sa produženjem  sezone takva vrsta robe može prodavati preko cijele godine? Da li su majice kratkih  rukava sezonska roba? Kako i na koji način se odabiru „brendovi“? | Prijedlog je djelomično prihvaćen.  1. Prijedlog da se Zagrebačka ulica iz Nulte zone prebaci prihvaćen je na način da se navedena ulica prebacuje u 1.zonu iz razloga što se smatra da neovisno o blizini centra grada, ipak se radi o ulicama koje se nalaze u sjeni samog centra i nisu toliko atraktivne u usporedbi s ostalim ulicama uvrštenim u Nultu zonu pa je opravdano da osnovna visina zakupnine za te ulice bude niža od ulica koje su puno frekventnije i u strogom centru grada.  2. Glede prijedloga da se zone rasporede različito ovisno o djelatnosti, odnosno da ne mogu za različite djelatnosti biti jednako podijeljene zone, primjedba nije prihvaćena, a sve obzirom da se zone određuju po kriteriju frekventnosti lokacije neovisno o samim djelatnostima.  3. Nastavno na primjedbu o definiranju zakupnine kada se više različitih djelatnosti obavlja u istom prostoru, primjedba je prihvaćena obzirom da je u praksi veoma zahtjevno vršiti kontrolu i nadzor nad promjenom asortimana robe po poslovnim prostorima, odnosno koliku korisnu površinu zauzima pojedini asortiman robe u prostoru te kako bi se sprječile zlouporabe u tom pogledu, visina zakupnine, kada se u poslovnom prostoru obavlja više različitih djelatnosti, obračunavat će se prema djelatnosti koja ima najviši iznos zakupnine po m2.  4. Nastavno na primjedbu o visini zakupnine za prodaju sezonske robe, valja napomenuti da ponuditelji, odnosno zakupnici sami formiraju cijene licitiranjem na javnom natječaju te vrlo često usmenim nadmetanjem podižu cijenu koja je i nekoliko puta veća od početne cijene određene javnim natječajem, odnosno realne tržišne cijene zakupa pojedinog poslovnog prostora, a što se nastoji spriječiti upravo višom osnovnom cijenom zakupa, osobito u djelatnostima za koje postoji najveći interes, a što u gradu trenutno predstavlja prodaja suvenirskog asortimana robe. |