REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
GRAD BJELOVAR
GRADSKO VIJEĆE

- NACRT –
-

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine”, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i članka 32. stavka 1. točke 8. Statuta Grada Bjelovara ("Službeni glasnik Grada Bjelovara", broj 2/21), Gradsko vijeće Grada Bjelovara na …. sjednici održanoj …… 2026. godine donijelo je

O D L U K U
o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se kriteriji za visinu početne zakupnine za poslovne prostore.

Članak 2.

Neto korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarne prostorije te površinu izloga i galerija.

U korisnu površinu poslovnog prostora ulaze i terase, ukoliko nisu na javno prometnim površinama i koje su isključivo u funkciji tog poslovnog prostora za koje se korisna površina obračunava umanjenjem za 50% od zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 3.

Visina početne zakupnine za poslovni prostor određuje se prema slijedećim kriterijima:

- neto korisnoj površini poslovnog prostora;
- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi;
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja;
- vrijednosti boda.

Početna zakupnina u sebi sadrži i porez na dodanu vrijednost.

Članak 4.

Za određivanje zone primjenjuje se važeća Odluka o zonama Grada Bjelovara.

Članak 5.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, utvrđuju se slijedeće vrste djelatnosti i pripadajući im koeficijenti:

GRUPA I. Koeficijent 9,0
- ugostiteljska, novčarska, osiguravateljska, kartična, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigrana, uslužna djelatnost i druge uslužne djelatnosti;

GRUPA II. Koeficijent 8,0
-trgovačka djelatnost;

GRUPA III. Koeficijent 7,0
-kancelarijska djelatnost, posredničke usluge i agencije;

GRUPA IV. Koeficijent 6,0
-obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti;

GRUPA V. Koeficijent 4,0
-djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja, druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove, skladišna djelatnost;

GRUPA VI. Koeficijent 2,5
-uredska djelatnost pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, uredska djelatnost jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, umjetnička djelatnost, prodaja suvenira, garaže i garažna mjesta;

GRUPA VII. Koeficijent 1,5
-političke stranke i vijeća nacionalnih manjina;

GRUPA VIII. Koeficijent 1,0
-IT sektor;

Članak 6.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda.

POČETNA ZAKUPNINA= BROJ BODOVA x VRIJEDNOST BODA /EUR/m^2/.

Broj bodova čini umnožak koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti.

BROJ BODOVA = KOEFICIJENT ZONE x KOEFICIJENT DJELATNOSTI.

Članak 7.

Ovisno o pogodnostima područja koje ima poslovni prostor, utvrđuju se slijedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

- ZONA I - KOEFICIJENT 5
- ZONA II - KOEFICIJENT 4
- ZONA III - KOEFICIJENT 2
- ZONA IV - KOEFICIJENT 1

Položajne zone određene su i istovjetne su zonama propisanih važećom Odlukom o zonama Grada Bjelovara.

Samo za garaže i garažna mjesta na području Grada Bjelovara iznimno se primjenjuje položajna ZONA III, bez obzira u kojoj zoni se nalaze.

Članak 8.

Vrijednost boda za izračun početne zakupnine iskazuje se u eurima.

Visinu vrijednosti boda određuje Gradonačelnik Odlukom o utvrđivanju vrijednosti boda u mjesecu prosincu tekuće godine za godinu koja slijedi.

Članak 9.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, umanjuje se 30%.

Visina cijene zakupa za skladište uz poslovni prostor obračunava se u iznosu od 30% cijene poslovnog prostora postignute na javnom natječaju.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji je namijenjen za obavljanje deficitarne djelatnosti umanjuje se 50 %.

Deficitarnu i tradicijsku djelatnosti iz stavka 3. ovog članka utvrđuje Gradonačelnik odlukom o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 10.

Iznos početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor prema kriterijima iz ove Odluke, umanjuje se za 20% u slučajevima kada se natječaj raspisuje drugi, odnosno dodatnih 10 % kada se natječaj raspisuje treći i četvrti put, a da na prethodnim natječajima nije bilo interesa.

Umanjenje iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovne prostor na daljnjim natječajima ne može biti više od 50% od iznosa početne mjesečne zakupnine iz prvog natječaja.

Članak 11.

Odredbe ove odluke na odgovarajući način primjenjuju i pravne osobe u vlasništvu Grada Bjelovara kada poslovni prostor daju u zakup.

Članak 12.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 1/16, 3/18, 4/19 i 5/25).

Članak 13.

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

KLASA: 372-01/26-01/20
URBROJ: 2103-1-05-2-26-1
Bjelovar,…….studenog 2026.

Predsjednica Gradskog vijeća
Zlatka Grivić, dipl. učiteljica

Obrazloženje

Odlukom o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 1/16, 3,18, 4/19 i 5/25 – u nastavku Odluka) određuju se kriteriji za visinu početne zakupnine za poslovne prostore prilikom raspisivanja javnog natječaja. Visina početne zakupnine za poslovni prostor određuje se prema nekoliko kriterija i to: neto korisnoj površini poslovnog prostora, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja i vrijednosti boda koji donosi gradonačelnik za svaku godinu.

Tijekom provedbe ove Odluke ukazala se potreba za novim izmjenama i dopunama pojedinih odredbi te preciznijim tumačenjem pojedinih odredbi Odluke. Glavna intencija za izradu nove Odluke je objedinjavanje svih dosadašnjih izmjena i dopuna prošlih godina te nomotehnički precizniji tekst Odluke.

U članku 1. brišu se riječi „prilikom raspisivanja javnog natječaja“. Naime ova Odluka primjenjuje se i za izračun početne zakupnine za poslovne prostore i kad nije potrebno temeljem nekih drugih Odluka raspisivati javni natječaj za davanje poslovnog prostora na uporabu.

Nacrt Odluke upućuje se na Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću.

PROČELNIK

Viši savjetnik specijalist za poslove gospodarenja nekretninama
Tigran Drljača, dipl. iur.

Davor Sušak,mag. ing. aedif.

TIGRAN DRLJAČA

Elektronički potpisano: 06.11.2026T11:11:50 (UTC:2026-11-06T10:11:50Z)

Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera

Broj zapisa: 149a1822-5828-4905-bc63-5a8e134bb765

Kontrolni broj: 1793959910
Grad Bjelovar



DAVOR SUŠAK

Provjera: https://sepp.spi.hr/1A1A341C-37CA-43E9-A264-507122274BC9/1793959957
VERIFICATION

Broj zapisa: 1A1A341C-37CA-43E9-A264-507122274BC9
RECORD ID

Kontrolni broj: 1793959957
VERIFICATION CODE

Točno vrijeme potpis možete provjeriti skeniranjem qr koda