



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MLJET
Općinski načelnik

KLASA: 372-01/26-01/01

URBROJ: 2117-03-26-1

Babino Polje, 23.09.2026.

Nacrt prijedloga akta za savjetovanje sa zainteresiranom javnošću

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01., 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. – ispravak, 123/17 i 98/19), članka 5. i 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 112/19-vjerodostojno tumačenje) i članka 37. stavak 1. točka 3. i 23. Statuta Općine Mljet („Službeni glasnik Općine Mljet“ broj 2/21 i 5/21-ispr.), a u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Mljet („Službeni glasnik Općine Mljet“ broj: 2/20 i 10/23) i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/4, 81/15 i 94/17-pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Mljet na svojoj _____ sjednici održanoj dana _____ 2026. godine donijelo je sljedeću

O D L U K U
o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
na području Općine Mljet

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Članak 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Mljet („Službeni glasnik Općine Mljet“ broj 8/24 i 9/25) mijenja se i glasi:

Članak 3

Minimalna zakupnina za zakup poslovnog prostora utvrđuje se kako slijedi:

- poslovni prostor za proizvodne djelatnosti 0,81 EUR/m²;
- poslovni prostor za uredsku namjenu 1,77 EUR/m²;
- poslovni prostor za uslužne djelatnosti, osim trgovine i ugostiteljstva 5,31 EUR/m² i
- poslovni prostor za trgovinu i ugostiteljstvo 10,63 EUR/m².

Članak 2.

1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Mljet“, a primjenjuje se od 01. siječnja 2027. godine.

OBRAZLOŽENJE

1. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Mljet sadržan je u članku 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, kojim je predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave povjereno donošenje odluka i drugih općih akata kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice.

Člankom 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisano je da ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora sadržavati, među ostalim, iznos zakupnine i pretpostavke i način izmjene zakupnine. Zakon pritom uređuje zakup poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok se konkretni kriteriji i visina zakupnine uređuju odgovarajućim aktom jedinice lokalne samouprave.

Predložena Odluka donosi se i u skladu s Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Mljet te općim pravilima Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, osobito načelom odgovornog gospodarenja imovinom jedinice lokalne samouprave.

Općinsko vijeće, kao predstavničko tijelo Općine Mljet, ovlašteno je donijeti opći akt kojim se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Općine, uključujući način gospodarenja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine.

2. POSTOJEĆE STANJE

Važeća Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Mljet objavljena je u „Službenom glasniku Općine Mljet“ broj 8/24, uz naknadne izmjene i dopune, te se postojeći iznosi minimalne zakupnine primjenjuju za 2026. godinu.

Člankom 3. važeće Odluke minimalna zakupnina utvrđena je prema vrsti odnosno namjeni poslovnog prostora kako slijedi:

Namjena poslovnog prostora	Važeća minimalna zakupnina
Proizvodne djelatnosti	0,77 EUR/m ²
Uredska namjena	1,69 EUR/m ²
Uslužne djelatnosti, osim trgovine i ugostiteljstva	5,06 EUR/m ²
Trgovina i ugostiteljstvo	10,12 EUR/m ²

Predloženim izmjenama ne mijenja se postojeći sustav razvrstavanja poslovnih prostora prema namjeni, već se **usklađuju postojeći iznosi minimalne zakupnine s aktualnim gospodarskim okolnostima**.

3. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Osnovni razlog za donošenje Prijedloga Odluke jest potreba da se visina minimalne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Mljet periodično usklađuje s promjenama gospodarskih okolnosti, odnosno s rastom opće razine cijena, troškova održavanja, energenata, komunalnih i drugih usluga te troškova povezanih s upravljanjem i održavanjem općinske imovine.

Postojeći iznosi određeni su u prethodnom razdoblju, a od njihova utvrđivanja došlo je do daljnjeg povećanja troškova poslovanja i troškova koji neposredno ili posredno terete proračun Općine.

Stoga se predlaže korekcija minimalne zakupnine za približno **5 %**.

Predloženo povećanje nije posljedica nastojanja da se zakupnina maksimalno približi tržišnim cijenama, već predstavlja **umjereno i postupno usklađivanje** kojim se nastoji očuvati realna vrijednost prihoda od općinske imovine, uz istodobno uvažavanje položaja postojećih i budućih zakupnika.

4. UTJECAJ INFLACIJE I RASTA CIJENA

Jedan od ključnih objektivnih razloga za predloženu korekciju jest kontinuirani rast opće razine cijena.

Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku, potrošačke cijene u Republici Hrvatskoj u kolovozu 2026. bile su **4,1 % više nego u kolovozu 2025.** Na godišnjoj razini posebno je izražen rast cijena energije od **17,4 %**, dok su cijene usluga bile više za **7,2 %**.

Za Općinu kao vlasnika poslovnih prostora navedeno je posebno značajno jer se povećanje cijena ne odražava samo na opće troškove, nego i na troškove povezane s održavanjem, upravljanjem, energijom, servisima, čišćenjem, komunalnim uslugama i drugim izdacima potrebnima za očuvanje funkcionalnosti nekretnina.

Dodatni pokazatelj predstavlja kretanje cijena građevnog materijala. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, proizvođačke cijene građevnog materijala na domaćem tržištu u kolovozu 2026. bile su **3,8 % više nego u kolovozu 2025.**, dok su u odnosu na prosjek 2021. bile više čak **33,1 %**.

Navedeni pokazatelji potvrđuju da se troškovna osnovica za održavanje i upravljanje nekretninama Općine u posljednjih nekoliko godina značajno povećala.

Zbog toga se povećanje minimalne zakupnine od približno 5 % može ocijeniti kao **umjereno i ekonomski opravdano**, osobito uzimajući u obzir da je riječ o prihodu od imovine koja predstavlja javnu imovinu Općine i kojom je Općina dužna gospodariti pažnjom dobrog gospodara.

5. UTJECAJ RASTA TROŠKOVA NA GOSPODARENJE OPĆINSKOM IMOVINOM

Općina Mljet kao vlasnik poslovnih prostora ima obvezu osigurati njihovo racionalno, odgovorno i gospodarski opravdano korištenje.

Poslovni prostor nije samo imovina koja ostvaruje prihod od zakupnine. Za njegovo očuvanje potrebno je kontinuirano izdvajati sredstva za:

- redovito i investicijsko održavanje,
- sanaciju i popravke,
- održavanje instalacija i opreme,
- komunalne i energetske troškove kada terete Općinu,
- administriranje ugovora i praćenje izvršavanja ugovornih obveza,
- osiguranje i druge povezane troškove,
- očuvanje uporabne i tržišne vrijednosti nekretnine.

Rast navedenih troškova znači da nepromijenjena nominalna zakupnina tijekom duljeg razdoblja u stvarnosti predstavlja **smanjenje realnog prihoda od općinske imovine**.

Drugim riječima, zadržavanje postojećih iznosa zakupnine, uz istodobni rast troškova, dovelo bi do postupnog smanjenja ekonomske vrijednosti prihoda koji Općina ostvaruje upravljanjem vlastitim poslovnim prostorima.

6. RAZLOZI ZA UMJERENO POVEĆANJE OD Približno 5 %

Kod određivanja predloženog povećanja vodilo se računa o potrebi uspostave ravnoteže između dva legitimna cilja.

Prvi cilj je zaštita imovinskih interesa Općine i osiguravanje odgovarajućeg prihoda od korištenja općinske imovine.

Drugi cilj je osigurati da visina zakupnine ne predstavlja nerazmjerno opterećenje za poduzetnike, obrtnike, ugostitelje, trgovce i druge korisnike poslovnih prostora.

Iz tog razloga nije predloženo jednokratno veće povećanje, nego korekcija od približno 5 %.

Takav pristup omogućuje:

- postupno usklađivanje zakupnine s promijenjenim gospodarskim uvjetima;
- očuvanje realne vrijednosti prihoda Općine;
- smanjenje potrebe za naglim povećanjem zakupnine u budućnosti;
- predvidljivije poslovanje zakupnika;
- očuvanje kontinuiteta korištenja poslovnih prostora;
- racionalno gospodarenje općinskom imovinom.

Predloženo povećanje stoga treba promatrati kao **korektivnu, a ne fiskalno agresivnu mjeru.**

7. PREDLOŽENI IZNOSI MINIMALNE ZAKUPNINE

Primjenom povećanja od približno 5 %, uz zaokruživanje iznosa na dvije decimale, predlažu se sljedeći iznosi:

Namjena	2026.	Predloženo za 2027.	Povećanje
Proizvodne djelatnosti	0,77 EUR/m ²	0,81 EUR/m²	cca 5,19 %
Uredska namjena	1,69 EUR/m ²	1,77 EUR/m²	cca 4,73 %
Uslužne djelatnosti, osim trgovine i ugostiteljstva	5,06 EUR/m ²	5,31 EUR/m²	cca 4,94 %
Trgovina i ugostiteljstvo	10,12 EUR/m ²	10,63 EUR/m²	cca 5,04 %

Iz tablice je vidljivo da se predložene korekcije kreću oko 5 %, pri čemu je riječ o nominalno relativno malim povećanjima po četvornom metru.

Primjerice, kod poslovnog prostora površine 50 m² povećanje minimalne mjesečne zakupnine za prostor namijenjen trgovini i ugostiteljstvu iznosilo bi:

- prema važećem iznosu: 506,00 EUR mjesečno,
- prema predloženom iznosu: 531,50 EUR mjesečno,
- razlika: **25,50 EUR mjesečno.**

Godišnje povećanje u tom primjeru iznosilo bi 306,00 EUR.

Navedeni primjer pokazuje da se predloženom korekcijom nastoji postići umjereno usklađivanje prihoda Općine bez stvaranja nerazmjernog dodatnog financijskog opterećenja zakupnika.

8. POSEBNOSTI GOSPODARSKIH PRILIKA NA PODRUČJU OPĆINE MLJET

Pri određivanju zakupnine potrebno je uzeti u obzir i posebnosti prostora u kojem Općina Mljet djeluje.

Mljet je otočna jedinica lokalne samouprave čije je gospodarstvo u značajnoj mjeri povezano s turizmom, ugostiteljstvom, trgovinom, uslužnim djelatnostima i sezonskim poslovanjem.

Istodobno, otočni karakter stvara specifične troškovne uvjete poslovanja, uključujući troškove dopreme roba i materijala, logistike, održavanja i dostupnosti pojedinih usluga.

Općina stoga mora istodobno voditi računa o:

1. održavanju konkurentnih uvjeta za lokalne poduzetnike;
2. održivosti gospodarske aktivnosti na području Općine;
3. zaštiti vrijednosti općinske imovine;
4. osiguravanju prihoda potrebnih za izvršavanje javnih funkcija;
5. održavanju komunalne i druge javne infrastrukture.

Upravo zbog navedenih okolnosti predloženo povećanje nije određeno u većem postotku, nego je zadržano na približno 5 %.

9. POSEBAN ASPEKT TRGOVINE I UGOSTITELJSTVA

Za poslovne prostore namijenjene trgovini i ugostiteljstvu predložena je minimalna zakupnina od 10,63 EUR/m², u odnosu na sadašnjih 10,12 EUR/m².

Ove djelatnosti u pravilu ostvaruju izravnu ekonomsku korist od lokacije poslovnog prostora i njegove dostupnosti korisnicima, zbog čega je opravdano da minimalna zakupnina za tu kategoriju bude viša u odnosu na proizvodne, uredske i druge uslužne djelatnosti.

Istodobno, predloženo povećanje od približno 5 % ne mijenja postojeći odnos između kategorija poslovnih prostora.

Na taj način zadržava se postojeća struktura kriterija, čime se osigurava kontinuitet i predvidljivost sustava.

10. NAČELO GOSPODARENJA IMOVINOM JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE

Općina Mljet dužna je poslovnim prostorima u svom vlasništvu gospodariti na način kojim se štite njezini imovinski interesi, ali i ostvaruje javni interes lokalne zajednice.

Minimalna zakupnina predstavlja početnu ekonomsku vrijednost od koje se polazi pri određivanju zakupnine za poslovni prostor.

Kod poslovnih prostora koji se daju u zakup putem javnog natječaja tržišni mehanizam i interes potencijalnih zakupnika mogu rezultirati i višom ostvarenom zakupninom od propisane minimalne zakupnine. Zakon također polazi od toga da se poslovni prostor jedinice lokalne samouprave u pravilu daje u zakup javnim natječajem, a najpovoljnijom ponudom smatra se ona koja, uz ispunjenje ostalih uvjeta, sadrži najviši iznos zakupnine.

Stoga se predloženom Odlukom ne određuje nužno konačna zakupnina za svaki poslovni prostor, već se uređuje **minimalna zakupnina kao opći kriterij** koji omogućuje zakonito i transparentno raspolaganje općinskom imovinom.

11. FISKALNI UČINAK ODLUKE

Donošenje Odluke imat će pozitivan fiskalni učinak na Proračun Općine Mljet, ali njegov konkretan iznos ovisit će o:

- ukupnoj površini poslovnih prostora koji su u zakupu;
- namjeni pojedinog poslovnog prostora;
- broju aktivnih ugovora o zakupu;

- vremenu trajanja pojedinih ugovora;
- eventualnim promjenama zakupnog odnosa tijekom 2027. godine;
- stvarno ugovorenoj zakupnini u pojedinom postupku.

Povećanje prihoda ne može se stoga unaprijed iskazati samo primjenom postotka od 5 % na ukupne prihode, jer konačni prihod ovisi o strukturi portfelja poslovnih prostora i ugovornim odnosima.

Ipak, kod svih poslovnih prostora na koje će se nova minimalna zakupnina primjenjivati, očekuje se povećanje prihoda u odnosu na situaciju u kojoj bi se zadržali postojeći iznosi.

Dodatni prihodi mogu se koristiti za izvršavanje zakonom propisanih poslova Općine, održavanje i unapređenje komunalne infrastrukture, održavanje vlastite imovine te druge javne potrebe iz samoupravnog djelokruga Općine.

12. UTJECAJ NA ZAKUPNIKE

Predložena Odluka imat će financijski učinak na zakupnike poslovnih prostora na koje će se primjenjivati novi iznosi.

Međutim, procjenjuje se da je taj učinak **ograničen i razmjeran cilju koji se želi postići**, budući da se predlaže povećanje od približno 5 %.

Kod određivanja visine povećanja uzeti su u obzir i interesi poduzetnika koji posluju na području Općine Mljet, osobito činjenica da se poslovanje odvija u uvjetima povećanih troškova poslovanja.

Upravo zato nije predloženo povećanje koje bi u cijelosti pratilo kumulativni rast pojedinih troškova, nego samo djelomična korekcija postojeće minimalne zakupnine.

13. RAZMJERNOST PREDLOŽENE MJERE

Predložena mjera zadovoljava kriterij razmjernosti jer:

- postoji objektivna potreba za usklađivanjem postojeće zakupnine;
- gospodarski pokazatelji potvrđuju rast opće razine cijena i troškova;
- Općina ima povećane troškove održavanja i upravljanja vlastitom imovinom;
- povećanje je ograničeno na približno 5 %;
- ne mijenja se postojeća struktura kategorija poslovnih prostora;
- ne uvodi se nova kategorija zakupnine;
- zakupnicima se omogućuje predvidivo poslovanje;
- štite se imovinski interesi Općine.

Predložena korekcija stoga predstavlja kompromis između potrebe za očuvanjem vrijednosti općinske imovine i potrebe za očuvanjem prihvatljivih uvjeta poslovanja za korisnike općinskih poslovnih prostora.

14. USKLAĐENOST S JAVNIM INTERESOM

Gospodarenje poslovnim prostorima u vlasništvu Općine ne predstavlja isključivo pitanje ostvarivanja prihoda.

Poslovni prostori Općine predstavljaju instrument kojim se može pridonijeti gospodarskom i društvenom razvoju lokalne zajednice.

Pravilno određena minimalna zakupnina treba omogućiti da se:

- poslovni prostori koriste svrhovito;
- spriječi neopravdano umanjenje vrijednosti općinske imovine;
- osigura transparentnost postupaka davanja u zakup;
- osigura jednak tretman potencijalnih zakupnika;
- omogući ostvarivanje prihoda za financiranje javnih potreba;
- očuva gospodarska aktivnost na području Općine.

Predložena Odluka stoga istodobno štiti javni interes Općine i nastoji zadržati povoljno poslovno okruženje za lokalne gospodarske subjekte.

15. OČEKIVANI UČINCI U 2027. GODINI

Od primjene Odluke od 1. siječnja 2027. godine očekuju se sljedeći učinci:

Financijski učinci:

- povećanje prihoda od zakupa poslovnih prostora;
- djelomično usklađivanje prihoda s povećanim troškovima Općine;
- očuvanje realne vrijednosti prihoda od općinske imovine.

Imovinski učinci:

- odgovornije upravljanje poslovnim prostorima;
- očuvanje ekonomske vrijednosti općinske imovine;
- usklađivanje minimalne zakupnine s aktualnim gospodarskim okolnostima.

Gospodarski učinci:

- zadržavanje postojećeg sustava kategorija;
- predvidljiviji uvjeti za zakupnike;
- izbjegavanje naglih i većih korekcija zakupnine u budućnosti.

Društveni učinci:

- očuvanje dostupnosti poslovnih prostora za lokalne poduzetnike;
- stvaranje prihoda koji se mogu usmjeravati u financiranje javnih potreba lokalne zajednice;
- održavanje poslovne i gospodarske aktivnosti na području Općine.

16. SAVJETOVANJE SA ZAJNTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Budući da predložena Odluka uređuje pitanje koje neposredno utječe na korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Općine, prijedlog se upućuje u savjetovanje sa zainteresiranom javnošću.

Cilj savjetovanja je omogućiti zakupnicima, potencijalnim zakupnicima, poduzetnicima, obrtnicima, gospodarskim subjektima, građanima i drugim zainteresiranim osobama da daju primjedbe, prijedloge i mišljenja o predloženim iznosima minimalne zakupnine.

Posebno se zainteresirana javnost poziva da se očituje o:

- opravdanosti predloženog povećanja od približno 5 %;
- primjerenosti pojedinačnih iznosa prema namjeni poslovnog prostora;
- mogućim gospodarskim učincima predloženih izmjena;

- drugim okolnostima koje bi mogle biti relevantne za određivanje minimalne zakupnine.

Svi zaprimljeni prijedlozi i mišljenja razmotrit će se prije donošenja konačne Odluke, a o rezultatima savjetovanja izradit će se odgovarajuće izvješće.

17. ZAKLJUČAK

Na temelju provedene analize ocjenjuje se da postoji opravdana potreba za izmjenom važećih iznosa minimalne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Mljet.

Od donošenja odnosno posljednjeg utvrđivanja važećih iznosa došlo je do daljnjeg rasta opće razine cijena i troškova poslovanja. Prema aktualnim podacima Državnog zavoda za statistiku, potrošačke cijene u kolovozu 2026. bile su 4,1 % više nego godinu ranije, dok su cijene usluga porasle 7,2 %, a energije 17,4 %. Istodobno su proizvođačke cijene građevnog materijala u odnosu na kolovoz 2025. porasle 3,8 %, odnosno 33,1 % u odnosu na prosjek 2021. godine.

Navedeni pokazatelji predstavljaju objektivnu ekonomsku osnovu za preispitivanje dosadašnjih iznosa minimalne zakupnine.

Predloženo povećanje od približno 5 % ocjenjuje se kao **umjereno, postupno i razmjerno**, jer ne prati u cijelosti kumulativni rast pojedinih troškova, nego samo djelomično usklađuje postojeće iznose s aktualnim gospodarskim okolnostima.

Predlaže se stoga da se minimalna zakupnina od 1. siječnja 2027. godine utvrđuje u sljedećim iznosima:

Namjena poslovnog prostora	Minimalna zakupnina od 1. 1. 2027.
Proizvodne djelatnosti	0,81 EUR/m²
Uredska namjena	1,77 EUR/m²
Uslužne djelatnosti, osim trgovine i ugostiteljstva	5,31 EUR/m²
Trgovina i ugostiteljstvo	10,63 EUR/m²

Predloženom Odlukom osigurava se kontinuitet postojećeg sustava, povećava se ekonomska održivost upravljanja poslovnim prostorima te se istodobno vodi računa o potrebi očuvanja prihvatljivih uvjeta za poslovanje zakupnika na području Općine Mljet.

Slijedom navedenog, predlaže se prihvaćanje Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Mljet.

Općinski načelnik:

Đivo Markot, dipl. ing.

