



REPUBLIKA HRVATSKA
 **ISTARSKA ŽUPANIJA**
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN

KLASA: 372-03/19-01/01
URBROJ: 2163/1-01/8-19-02
Pula, 07. lipnja 2019.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika Valtera Drandića
Dršćevka 3,
52 000 Pazin

PREDMET: ODLUKA o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor Istarskih domova zdravlja i Istarskih ljekarni koji se daje u zakup za obavljanje zdravstvene zaštite u mreži javne zdravstvene službe uključujući ljekarničku djelatnost i dentalnu tehniku

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17 i 2/18), Župan Istarske županije dana 07. lipnja 2019. godine, donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor Istarskih domova zdravlja i Istarskih ljekarni koji se daje u zakup za obavljanje zdravstvene zaštite u mreži javne zdravstvene službe uključujući ljekarničku djelatnost i dentalnu tehniku.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Sonja Grozić Živolić - pročelnica Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
mr.sc. Valter Flego

Temeljem članka 106. stavka 3., 261. stavka 3., 264. stavka 3. i 268. stavka 5. Zakona o zdravstvenoj zaštiti („Narodne novine“, br. 100/18) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17 i 2/18), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ godine, donosi

O D L U K A

o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor Istarskih domova zdravlja i Istarskih ljekarni koji se daje u zakup za obavljanje zdravstvene zaštite u mreži javne zdravstvene službe uključujući ljekarničku djelatnost i dentalnu tehniku

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se kriteriji za određivanje zakupnine za poslovni prostor Istarskih domova zdravlja i Istarskih ljekarni koji se daje u zakup i to u sljedećim slučajevima:

1) sukladno članku 106. stavku 1. i stavku 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina za poslovni prostor koji Istarski domovi zdravlja daju u zakup, sukladno uvjetima iz tog članka, pravnim i fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti u mreži javne zdravstvene službe i ljekarničkoj djelatnosti,

2) sukladno članku 261. stavku 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarski domovi zdravlja ili Istarske ljekarne i zdravstveni radnici koji obavljaju privatnu praksu na osnovi zakupa iz članka 215. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.) i članka 29. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 71/10.), koji žele nastaviti obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi u prostoru Istarskih domova zdravlja ili Istarskih ljekarni,

3) sukladno članku 264. stavku 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarski domovi zdravlja i zdravstveni radnici koji obavljaju privatnu praksu na osnovi koncesije iz članka 40. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.) koji žele nastaviti obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi u prostoru Istarskih domova zdravlja,

4) sukladno članku 268. stavku 5. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarski domovi zdravlja i zdravstveni radnici koji su u radnom odnosu u Istarskim domovima zdravlja najmanje posljednju godinu dana te ispunjavaju uvjete i žele obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi i daje im se u zakup poslovni prostor u kojem su do tada obavljali zdravstvenu djelatnost u radnom odnosu.

Članak 2.

Zakupnina za **poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke, osim za prostor koji se koristi za ljekarničku djelatnost**, određuje se na temelju osnovice i sljedećih kriterija, kako su definirani ovom Odlukom:

1. stanje i lokacija objekta u kojem se nalazi poslovni prostor,
2. površina poslovnog prostora koji se daje u zakup,
3. namjena poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Osnovica za određivanje zakupnine za poslovni prostor iznosi 1.540,00 kuna bez PDV-a.

Zakupnina za poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka određuje se kao umnožak osnovice i koeficijenta koji su definirani za pojedini kriterij iz stavka 1. ovog članka.

Članak 3.

Za kriterij stanja i lokacije objekta u kojem se nalazi poslovni prostor iz članka 2. stavka 1. alineje 1. ove Odluke određuju se sljedeći koeficijenti:

1. Koeficijent za energetske razred određuje se kako slijedi:

Energetski razred	Koeficijent
Energetski razred A i B	1,1
Energetski razred C	1
Energetski razred D	0,95
Energetski razred E	0,9
Energetski razred F i G	0,85

2. Koeficijent za dislociranost prostora od mjesta sjedišta ispostave
- ako je prostor više od 20 km udaljen od sjedišta ispostave Istarskih domova zdravlja, koeficijent iznosi 0,8, inače iznosi 1
3. Za gustoću naseljenosti mjesta i broj osiguranika u mjestu gdje se nalazi prostor
- ako mjesto ima do 2000 stanovnika i ako je broj osiguranika manji od standardnog broja, koeficijent iznosi 0,8, inače iznosi 1.

Članak 4.

Za kriterij površine poslovnog prostora koji se daje u zakup iz članka 2. stavka 1. alineje 2. ove Odluke određuju se sljedeći koeficijenti:

1. Koeficijent za odstupanje površine prostora od minimalnih uvjeta propisanih sukladno pravilniku nadležnog ministarstva kojim se uređuju minimalni uvjeti u pogledu prostora za obavljanje zdravstvene djelatnosti.
Za potrebe računanja površine predmet zakupa su prostori u kojem zakupac obavlja svoju djelatnost, definirani pravilnikom te drugi prostori koji s tim prostorima čine jedinstvenu cjelinu (garderoba, soba za odmor, čajna kuhinja), koje zakupac koristi sam ili jedini u smjeni.

Odstupanje površine prostora od minimalnih uvjeta	Koeficijent
površina poslovnog prostora je od 50% do 70% posto veća propisanih uvjeta	1,1
površina poslovnog prostora je više od 70% veća od minimalnih propisanih uvjeta	1,15

2. Koeficijent za dijeljenje prostora s drugim zakupcem

Način dijeljenja prostora s drugim zakupcem	Koeficijent
ako se dijeli sav prostor (zakupci rade u smjenama)	0,8
ako se dijeli samo dio prostora	0,95

Članak 5.

Za kriterij namjene poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru iz članka 2. stavka 1. alineje 1. ove Odluke određuje se koeficijent kako slijedi:

Namjena poslovnog prostora / djelatnost	Koeficijent
specijalističko-konzilijarna djelatnost	1
primarna zdravstvena djelatnost – obiteljska (opća) medicina, zdravstvena zaštita žena i zdravstvena zaštita predškolske djece	1
primarna zdravstvena djelatnost – dentalna zdravstvena zaštita	1,25
primarna zdravstvena djelatnost - medicina rada / medicina rada i sporta	1,5
primarna zdravstvena djelatnost – zdravstvena njega	0,2
dentalna tehnika*	0,7

* kod dentalne tehnike se ukupni iznos dobiven umnoškom osnovice i koeficijenata dijeli s brojem korisnika istog prostora

Članak 6.

Zakupnina za **poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke, koji se koristi za ljekarničku djelatnost**, određuje se na temelju sljedećih kriterija (kroz koje se određuju osnovica i koeficijenti), kako su definirani ovom Odlukom:

1. površina poslovnog prostora koji se daje u zakup,
2. stanje objekta u kojem se nalazi poslovni prostor,
3. mogućnost ostvarivanja prometa s obzirom na lokaciju poslovnog prostora.

Prema kriteriju **površine poslovnog prostora koji se daje u zakup** iz članka 6. stavka 1. alineje 1. određuje se **osnovica** za određivanje zakupnine za poslovni prostor tako da se iznos površine poslovnog prostora u metrima kvadratnim (m²) množi s cijenom od 100,00 kuna po metru kvadratnom bez PDV-a.

Zakupnina za poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka određuje se kao umnožak osnovice kako je definirana stavkom 2. i koeficijenta koji su definirani za kriterije stanje objekta u kojem

se nalazi poslovni prostor i mogućnost ostvarivanja prometa s obzirom na lokaciju poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka.

Članak 7.

Za kriterij stanje objekta u kojem se nalazi poslovni prostor iz članka 6. stavka 1. alineje 2. ove Odluke određuje se koeficijent kako slijedi:

Energetski razred	Koeficijent
Energetski razred A i B	1,1
Energetski razred C	1
Energetski razred D	0,95
Energetski razred E	0,9
Energetski razred F i G	0,85

Članak 8.

Za kriterij mogućnosti ostvarivanja prometa s obzirom na lokaciju poslovnog prostora iz članka 6. stavka 1. alineje 3. ove Odluke određuju se sljedeći koeficijenti:

1. Koeficijent za udaljenost ljekarne od doma zdravlja:

Udaljenost ljekarne od doma zdravlja	Koeficijent
ljekarna u sastavu doma zdravlja ili udaljena do 50 m od doma zdravlja	1,1
ljekarna udaljena više od 50 m od doma zdravlja	0,9

2. Koeficijent za turističku zonu

Lokacija ljekarne odnosu na turističku zonu	Koeficijent
ne nalazi se u turističkoj zoni	0,8
u turističkoj zoni i u mjestu s manje od 2500 stanovnika	0,95
u turističkoj zoni i u mjestu s više od 2500 stanovnika	1,2
u turističkoj zoni i u mjestu s više od 2500 stanovnika i u centru grada	1,4

3. Koeficijent u odnosu na broj ljekarni na mjestu

Broj ljekarni u mjestu	Koeficijent
jedina ljekarna u mjestu	1
više od jedne ljekarne u mjestu	0,95

anah 9.

Ugovori o zakupu na čiju se zakupninu primjenjuju kriteriji iz ove odluke sukladno članku 1. sklapaju se na vrijeme od 10 godina.

Članak 10.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
Valter Drandić

Dostaviti:

1. Uredu državne uprave – Službi za opću upravu i društvene djelatnosti
2. Županu Istarske županije
3. Istarski domovi zdravlje
4. Istarske ljekarne
5. Ministarstvo zdravstva
6. Objava
7. Pismohrana, ovdje.

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je sadržan u odredbama članka članka 106. stavka 3., 261. stavka 3., 264. stavka 3. i 268. stavka 5. Zakona o zdravstvenoj zaštiti („Narodne novine“, br. 100/18).

Sukladno navedenim odredbama iznos zakupnine određuje se sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave odnosno Grada Zagreba o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostori to u sljedećim slučajevima:

1) sukladno članku 106. stavku 1. i stavku 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina za poslovni prostor koji Istarski domovi zdravlja daju u zakup, sukladno uvjetima iz tog članka, pravnim i fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti u mreži javne zdravstvene službe i ljekarničkoj djelatnosti,

2) sukladno članku 261. stavku 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarski domovi zdravlja ili Istarske ljekarne i zdravstveni radnici koji obavljaju privatnu praksu na osnovi zakupa iz članka 215. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.) i članka 29. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 71/10.), koji žele nastaviti obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi u prostoru Istarskih domova zdravlja ili Istarskih ljekarni,

3) sukladno članku 264. stavku 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarski domovi zdravlja i zdravstveni radnici koji obavljaju privatnu praksu na osnovi koncesije iz članka 40. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.) koji žele nastaviti obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi u prostoru Istarskih domova zdravlja,

4) sukladno članku 268. stavku 5. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, zakupnina iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarski domovi zdravlja i zdravstveni radnici koji su u radnom odnosu u Istarskim domovima zdravlja najmanje posljednju godinu dana te ispunjavaju uvjete i žele obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi i daje im se u zakup poslovni prostor u kojem su do tada obavljali zdravstvenu djelatnost u radnom odnosu

Odredbom članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17 i 2/18) propisana je nadležnost Skupštine Istarske županije za donošenje ove odluke.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Dana 01. siječnja 2019. godine stupio je na snagu novi Zakon o zdravstvenoj zaštiti („Narodne novine“ broj 100/18.) koji unosi značajne novine u sustavu zdravstvene zaštite i zahtijeva donošenje odluka od strane jedinica lokalne (regionalne) samouprave i usklađivanje s odredbama predmetnog zakona.

Novim Zakonom o zdravstvenoj zaštiti se umjesto koncesija kao organizacijski oblik obavljanja zdravstvene djelatnosti zdravstvenog radnika u privatnoj praksi na primarnoj razini zdravstvene djelatnosti uvode tzv. „ordinacije“.



Zakon o zdravstvenoj zaštiti propisuje u svojim prijelaznim odredbama, za zdravstvene radnike koji obavljaju privatnu praksu na osnovi zakupa iz članka 215. Zakona o zdravstvenoj zaštiti («Narodne novine», br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.) i članka 29. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zdravstvenoj zaštiti («Narodne novine», br. 71/10.) i zdravstvenih radnika koji obavljaju privatnu praksu na osnovi koncesije iz članka 40. Zakona o zdravstvenoj zaštiti («Narodne novine», br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.), ukoliko žele nastaviti obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi u prostoru domova zdravlja ili ljekarničke zdravstvene ustanove, obvezu sklapanja ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora.

Sukladno Zakonu o zdravstvenoj zaštiti, člancima 261. stavkom 3. i 264. stavkom 3. iznos zakupnine u tim slučajevima (zakup i koncesija) određuje se sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

U prijelaznim odredbama i to članku 268. Zakon o zdravstvenoj zaštiti također se daje mogućnost da zdravstveni radnici koji su u radnom odnosu u Istarskim domovima zdravlja najmanje posljednju godinu dana te ispunjavaju uvjete i žele obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi, podnesu Ministarstvu zdravstva zahtjev za izdavanje rješenja o obavljanju privatne prakse u ordinaciji. Na zahtjev navedenih radnika dom zdravlja donosi odluku Upravnog vijeća doma zdravlja o zakupu poslovnog prostora u kojem su do tada obavljali djelatnost te se na temelju donesene odluke sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora. Sukladno članku 268. stavku 5. iznos zakupnine također se određuje sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Pored toga, člankom 106. Zakona o zdravstvenoj djelatnosti predviđeno je da se zakupnina za poslovni prostor koji Istarski domovi zdravlja daju u zakup, sukladno uvjetima iz tog članka, pravnim i fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti u mreži javne zdravstvene službe, izvan mreže javne zdravstvene službe kao i za obavljanje nezdravstvene djelatnosti određuje sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Slijedom navedenih odredbi novog Zakona o zdravstvenoj zaštiti potrebno je donijeti predloženu odluku.

Dosad je za koncesionare koji su obavljali zdravstvenu djelatnost na temelju koncesije iznos zakupnine i koncesijske naknade bio određen Odlukom o najvišem iznosu naknade za koncesiju za obavljanje javne zdravstvene službe („Narodne novine“ broj 55/15.) koja je stupila na snagu 28. svibnja 2015. godine. Slijedom navedene odluke, Župan Istarske županije donio je Zaključak o utvrđivanju naknade za koncesiju za obavljanje javne zdravstvene službe na području Istarske županije, kojom je određena visina koncesije ovisno o iznosu koji koncesionari plaćaju za poslovni prostor koji koriste na temelju zakupa kako slijedi:

- „- **1.250,00 kuna** za koncesionare koji zakup poslovnog prostora plaćaju 1,00-250,00 kuna,
- **999,00 kuna** za koncesionare koji zakup poslovnog prostora plaćaju 251,00-500,00 kuna,
- **749,00 kuna** za koncesionare koji zakup poslovnog prostora plaćaju 501,00-750,00 kuna,
- **499,00 kuna** za koncesionare koji zakup poslovnog prostora plaćaju 751,00-1.000,00 kuna,
- **249,00 kuna** za koncesionare koji zakup poslovnog prostora plaćaju 1.001,00-1.250,00 kuna.

Koncesionarima javne zdravstvene službe na primarnoj razini zdravstvene djelatnosti koji javnu zdravstvenu službu obavljaju u vlastitom prostoru utvrđuju se mjesečna naknada za



koncesiju u iznosu od **249,00 kuna**.

Koncesionarima javne zdravstvene službe u zdravstvenoj djelatnosti zdravstvene njege u kući utvrđuju se mjesečna naknada za koncesiju u iznosu od **150,00 kuna**.“

Dosad su Istarski domovi zdravlja naplaćivali zakupninu koncesionarima u iznosu od 1.000,00 kuna + PDV, a koncesija tim koncesionarima iznosila je 499,00 kuna odnosno 150,00 kuna za zdravstvenu njegu u kući. Izuzetak je bila ljekarnička djelatnost za koju je utvrđen drukčiji iznos zakupnine s obzirom na prihode koje su mogli ostvariti, a i veličinu prostora koja je potrebna za obavljanje tih djelatnosti.

Zakup poslovnog prostora uređen je također Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) u kojem se člankom 6. stavak 1. određuje kako se poslovni prostor u vlasništvu jedinice područne (regionalne) te pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežnom vlasništvu daje u zakup javnim natječajem. Istarska županija donijela je također Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Istarske županije“ br. 8/97, 5/98 i 7/02) kojom se uređuju uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora s pravom vlasništva, raspolaganja ili korištenja Istarske županije i pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupca.

Sukladno tumačenju Ministarstva zdravstva KLASA: 011-02/18-02/214, URBROJ: 534-03-1-2/1-19-02 od 04. siječnja 2019. godine pojašnjeno je kako u odnosu na odredbe Zakona o obveznim odnosima koji sadrži opća pravila o zakupu i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odredbe Zakona o zdravstvenoj zaštiti kojima se uređuje zakup poslovnih prostora domova zdravlja odnosno ljekarničkih ustanova u kojem zdravstveni radnici obavljaju privatnu praksu na osnovi zakupa, predstavljaju posebna pravila te je u tom smislu Zakon o zdravstvenoj zaštiti *lex specialis* u odnosu na Zakon o obveznim odnosima i Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, pristupilo se izradi ove Odluke, koje će se primjenjivati u slučajevima navedenim u članku 1. Kriteriji za određivanje zakupnine za poslovni prostor koji Istarski domovi zdravlja daju u zakup, sukladno uvjetima iz tog članka, pravnim i fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti izvan mreže javne zdravstvene službe kao i za obavljanje nezdravstvene djelatnosti odrediti će se naknadno odlukom predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Kriteriji predloženi u Odluci izrađeni su u suradnji s Istarskim domovima zdravlja i Istarskim ljekarnama. Obzirom na drukčiji način rada ljekarni i mogućnost ostvarivanja prometa, određeni su posebni kriteriji za prostor koji se koristi za ljekarničku djelatnost u odnosu na ostale prostore. Prilikom utvrđivanja kriterija za visinu zakupnine također se uzeo u obzir značaj djelatnosti zdravstvene zaštite koja se obavlja u tim prostorima i potreba osiguravanja što veće dostupnosti zdravstvene zaštite građanima.

U odnosu na Istarske ljekarne, predmetna odluka primjenjuje se sukladno obvezi iz Zakona o zdravstvenoj zaštiti, samo u odnosu na zakupninu iz ugovora o zakupu koji sklapaju Istarske ljekarne i zdravstveni radnici koji obavljaju privatnu praksu na osnovi zakupa iz članka 215. Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 150/08., 71/10., 139/10., 22/11. i 84/11.) i članka 29. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zdravstvenoj zaštiti (»Narodne novine«, br. 71/10.), koji žele nastaviti obavljati zdravstvenu djelatnost u privatnoj praksi u prostoru Istarskih ljekarni.

Kao kriteriji za visinu zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke, osim za prostor koji se koristi za ljekarničku djelatnost, predlažu se sljedeći kriteriji:

1. stanje i lokacija objekta u kojem se nalazi poslovni prostor,
2. površina poslovnog prostora koji se daje u zakup,
3. namjena poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Zakupnina za predmetni poslovni prostor određuje se kao umnožak osnovice i koeficijenta koji su definirani za pojedini kriterij, dok je osnovica za određivanje zakupnine za poslovni prostor iznosi 1.540,00 kuna bez PDV-a. Prilikom određivanja osnovice i koeficijenata za kriterije uzelo se u obzir dosadašnji iznos zakupnine, kao i visina koncesije.

Kao kriteriji za visinu zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke, koji se koristi za ljekarničku djelatnost, predlažu se sljedeći kriteriji:

1. površina poslovnog prostora koji se daje u zakup,
2. stanje objekta u kojem se nalazi poslovni prostor,
3. mogućnost ostvarivanja prometa s obzirom na lokaciju poslovnog prostora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje predmetne Odluke.

III. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Za provedbu ove Odluke nisu potrebna financijska sredstva._____.

Ai sensi dell'articolo 106 ,comma 3, 261 comma 3 264, comma 3 e 268 comma 5 della Legge sulla tutela sanitaria ("Gazzetta ufficiale" n. 100/18) e degli articoli 43 e 84 dello Statuto della Regione Istriana („Bollettino ufficiale della Regione Istriana“, nn. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17 e 2/18), l'Assemblea della Regione Istriana, alla seduta del _____ 2019 emana la

DELIBERA

sui criteri per determinare l'affitto per i vano d'affari delle Case della salute dell'Istria e delle Farmacie istriane che viene dato in affitto per lo svolgimento della tutela sanitaria nella rete del servizio sanitario pubblico inclusa l'attività farmaceutica e la tecnica dentale

Articolo 1

Con la presente Delibera si stabiliscono i criteri per determinare l'affitto per i vano d'affari delle Case della salute dell'Istria e delle Farmacie istriane che viene dato in affitto, nei casi seguenti:

- 1) conformemente all'art. 106, comma 1 e comma 3 della Legge sulla tutela sanitaria, l'affitto per il vano d'affari che le Case della salute dell'Istria danno in affitto, conformemente alle condizioni di tale articolo, alle persone giuridiche e fisiche per lo svolgimento dell'attività sanitaria nella rete del servizio sanitario pubblico e nell'attività farmaceutica,
- 2) Ai sensi dell'art. 261 comma 3, della Legge sulla tutela sanitaria, l'affitto oggetto del contratto d'affitto, stipulato fra le Case della salute dell'Istria o le Farmacie istriane e gli operatori sanitari che svolgono il loro lavoro privatamente sulla base dell'affitto di cui all'art. 215 della Legge sulla tutela sanitaria ("Gazzetta ufficiale" n. 150/08, 71/10, 139/10, 22/11 e 84/11) e dell'art. 29 della Legge sulle modifiche e integrazioni della Legge sulla tutela sanitaria ("Gazzetta ufficiale" n. 71/10) che desiderano continuare a svolgere l'attività sanitaria privatamente nei vani delle Case della salute dell'Istria o delle Farmacie istriane,
- 3) Ai sensi dell'art. 264 comma 3, della Legge sulla tutela sanitaria, l'affitto oggetto del contratto d'affitto, stipulato fra le Case della salute dell'Istria o le Farmacie istriane e gli operatori sanitari che svolgono il loro lavoro privatamente sulla base della concessione di cui all'art. 40 della Legge sulla tutela sanitaria ("Gazzetta ufficiale" n. 150/08, 71/10, 139/10, 22/11 e 84/11) che desiderano continuare a svolgere l'attività sanitaria da privati nei vani delle Case della salute dell'Istria,
- 4) Ai sensi dell'art. 268 comma 5, della Legge sulla tutela sanitaria, l'affitto del contratto di affitto stipulato fra le Case della salute dell'Istria e gli operatori sanitari che sono in rapporto di lavoro nelle Case della salute dell'Istria almeno nell'ultimo anno e soddisfano le condizioni e desiderano svolgere l'attività sanitaria privatamente e viene dato loro in affitto il vano d'affari nel quale hanno fino ad allora svolto l'attività sanitaria in rapporto di lavoro.

Articolo 2

L'affitto per **il vano d'affari di cui all'art. 1 della presente Delibera, a eccezione del vano usato per l'attività farmaceutica**, si stabilisce secondo una base e i seguenti criteri, come stabilito nella presente Delibera:

1. lo stato e l'ubicazione dell'edificio nel quale si trova il vano d'affari,
2. la superficie del vano d'affari che viene dato in affitto,
3. la destinazione del vano d'affari, ossia dell'attività che si svolgerà nel vano d'affari.



La base per determinare l'affitto è 1.540,00 kune IVA esclusa.

L'affitto per il vano d'affari di cui al comma 1 del presente articolo, viene determinato come moltiplicazione della base e dei coefficienti definiti per singolo criterio di cui al comma 1 di questo articolo.

Articolo 3

Per il **criterio relativo allo stato e l'ubicazione dell'edificio nel quale si trova il vano d'affari** di cui nell'art. 2 comma 1 punto 1 della presente Delibera, si stabiliscono i seguenti coefficienti:

4. Il coefficiente per la classe energetica viene stabilito come segue:

Classe energetica	Coefficiente
Classe energetica A e B	1,1
Classe energetica C	1
Classe energetica D	0,95
Classe energetica E	0,9
Classe energetica F e G	0,85

5. Il coefficiente per il dislocamento del vano dal luogo della sede della succursale - se il vano dista oltre 20 km dalla sede della succursale delle Case della salute dell'Istria, il coefficiente ammonta a 0.8, altrimenti ammonta a 1
6. Per la densità della popolazione del luogo e il numero degli assicurati nel luogo in cui si trova il vano - se il luogo ha fino a 2000 abitanti e se il numero degli assicurati è inferiore rispetto al numero standard, il coefficiente ammonta a 0.8, altrimenti ammonta a 1.

Articolo 4

Per il **criterio della superficie del vano d'affari che si da in affitto** di cui nell'art. 2 comma 1 punto 2 della presente Delibera, si stabiliscono i seguenti coefficienti:

3. Coefficiente per l'oscillazione della superficie del vano dalle condizioni minime prescritte conformemente al regolamento del ministero competente che stabilisce le condizioni minime per quel che riguarda lo spazio per lo svolgimento dell'attività sanitaria.
- Per le esigenze di calcolo della superficie sono oggetto d'affitto i vani nei quali il locatario svolge la sua attività, definiti dal regolamento e altri vani che con questi vani costituiscono un tutt'uno (guardaroba, stanza per il riposo, cucinino) che il locatario usa da solo o quando è di turno.

Oscillazione della superficie del vano d'affari dalle condizioni minime	Coefficiente
la superficie del vano d'affari supera dal 50% al 70% le condizioni prescritte	1,1

la superficie del vano d'affari supera il 70% delle condizioni minime prescritte	1,15
--	------

4. Coefficiente per dividere lo spazio con un altro locatario

Modo di dividere lo spazio con un altro locatario	Coefficiente
se si divide l'intero spazio (i locatori lavorano a turni)	0,8
se si divide solo parte dello spazio	0,95

Articolo 5

Per il **critero di destinazione del vano d'affari, ossia dell'attività che si svolgerà nel vano d'affari di cui all'art. 2 comma 1 punto 1 della presente Delibera** viene stabilito il coefficiente come segue:

Destinazione del vano d'affari / attività	Coefficiente
attività specialistico/consulativa	1
attività sanitaria primaria - medicina di famiglia (generale), Protezione sanitaria delle donne e Protezione sanitaria dei bambini in età prescolare	1
attività sanitaria primaria - tutela sanitaria dentale	1,25
attività sanitaria primaria - medicina del lavoro / medicina del lavoro e dello sport	1,5
attività sanitaria primaria - assistenza sanitaria	0,2
tecnica dentale*	0,7

* nella tecnica dentale l'importo complessivo ottenuto con la moltiplicazione della base e dei coefficienti si divide con il numero degli utenti dello stesso vano

Articolo 6

L'affitto per il **vano d'affari di cui all'art. 1 della presente Delibera, usato per l'attività farmaceutica**, si stabilisce in base ai seguenti criteri (attraverso i quali si determinano la base e i coefficienti), come stabilito nella presente Delibera:

1. la superficie del vano d'affari che viene dato in affitto,
2. lo stato dell'edificio nel quale si trova il vano d'affari,
3. la possibilità di realizzare entrate considerata l'ubicazione del vano d'affari.

Secondo il criterio della **superficie del vano d'affari dato in affitto** di cui all'art. 6 comma 1 punto 1 si determina l'importo **base** per la determinazione dell'affitto per il vano d'affari di

modo che la superficie del vano d'affari in metri quadri (m2) si moltiplica con il prezzo di 100,00 kn al metro quadrato, IVA esclusa.

L'affitto per il vano d'affari di cui al comma 1 del presente articolo si stabilisce come moltiplicazione della base definita nel comma 2 e dei coefficienti definiti per i criteri, lo stato dell'edificio in cui si trova il vano d'affari e le possibilità di realizzare delle entrate, considerata l'ubicazione del vano d'affari di cui al comma 1 di questo articolo.

Articolo 7

Per il criterio relativo allo stato dell'edificio nel quale si trova il vano d'affari di cui nell'art. 6 comma 1 punto 2 della presente Delibera, si stabilisce il seguente coefficiente:

Classe energetica	Coefficiente
Classe energetica A e B	1,1
Classe energetica C	1
Classe energetica D	0,95
Classe energetica E	0,9
Classe energetica F e G	0,85

Articolo 8

Per il **criterio legato alla possibilità di realizzare entrate considerata l'ubicazione del vano d'affari** di cui nell'art. 6 comma 1 punto 3 della presente Delibera, si stabiliscono i seguenti coefficienti:

4. Coefficiente di distanza della farmacia dalla casa della salute:

Distanza della farmacia dalla casa della salute:	Coefficiente
la farmacia si trova nell'ambito della casa della salute o dista fino a 50 m dalla stessa	1,1
la farmacia dista più di 50 m dalla casa della salute	0,9

5. Coefficiente per la zona turistica

Ubicazione della farmacia rispetto alla zona turistica	Coefficiente
non si trova nella zona turistica	0,8
si trova in zona turistica e in un luogo che ha meno di 2500 abitanti	0,95
si trova in zona turistica e in un luogo che ha più di 2500 abitanti	1,2
si trova in zona turistica e in un luogo che ha più di 2500 abitanti e in centro città	1,4

6. Coefficiente rispetto al numero di farmacie nel luogo

Numero di farmacie nel luogo	Coefficiente
l'unica farmacia nel luogo	1
più di una farmacia nel luogo	0,95

Articolo 9

I contratti d'affitto ai quali si applicano i criteri di questa delibera, conformemente all'art. 1 si stipulano per un periodo di 10 anni.

Articolo 10

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno della sua pubblicazione sul „Bollettino ufficiale della Regione Istriana“.

CLASSE:
N.PROT:
Pisino

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:

Valter Drandić