



REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
GRAD SLATINA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-03/19-01/5
URBROJ: 2189/02-03-01/01-19-1
Slatina, 31. svibnja 2019.

Temeljem članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 112/18) te članka 16. Statuta Grada Slatine (Službeni glasnik Grada Slatine, broj 5/09, 5/10, 1/13, 2/13 – pročišćeni tekst i 3/18) Gradsko vijeće Grada Slatine na 17. sjednici, održanoj dana 31. svibnja 2019. godine, donosi

O D L U K U
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA
SLATINE

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Slatine (u dalnjem tekstu: Grad).

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo Grada.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 4.

U gospodarenju poslovnim prostorima, u nadležnosti gradonačelnika Grada Slatine je sljedeće:

1. određivanje vrijednosti elemenata za utvrđivanje početne visine zakupnine
2. imenovanje članova povjerenstva za zakup i prodaju poslovnih prostora
3. donošenje odluke o kupnji i prodaji poslovnog prostora, ako je to s obzirom na vrijednost poslovnog prostora u nadležnosti gradonačelnika
4. donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja, odluke o najpovoljnijoj ponudi (ili prihvatu jedine ponude) te odluke o poništenju natječaja u postupcima zakupa i prodaje poslovnih prostora
5. utvrđivanje prijedloga Popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje
6. odlučivanje o promjenama i dopunama ugovorene djelatnosti
7. odlučivanje o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika
8. donošenje planova održavanja, gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora, te
9. drugi poslovi koji ulaze u nadležnost gradonačelnika temeljem zakona i ove Odluke.

II. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

Članak 5.

Namjenu pojedinog poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje gradonačelnik u odluci o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup tog poslovnog prostora.

Članak 6.

Poslovni prostori kojima gospodari Grad Slatina razvrstavaju se u tri zone kako slijedi:

- I. zona** – obuhvaća uže središte grada Slatine, koje odgovara I. zoni za obračun komunalne naknade,
- II. zona** – preostalo područje gradskog naselja Slatina,
- III. zona** – prigradska naselja na području Grada Slatine.

Članak 7.

U poslovnim prostorima mogu se obavljati poslovne djelatnosti koje su u skladu s posebnim propisima i prostornoplanskom dokumentacijom za područje Grada Slatine.

Članak 8.

Dopuna ugovorene djelatnosti iz članka 7. može se dozvoliti pod sljedećim kumulativnim uvjetima:

1. da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja već najmanje godinu dana, i
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u dvostrukom iznosu početne visine zakupnine one djelatnosti za koju traži dopunu djelatnosti (ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog primjenom ovog uvjeta, primjenjivat će se ugovorena zakupnina).

Odluku o dopuni ugovora o zakupu u dijelu ugovorene djelatnosti, kao i o povećanju zakupnine, donosi gradonačelnik vodeći računa o urednom izvršavanju ugovornih obveza od strane zakupnika te interesima Grada Slatine.

Članak 9.

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Svako korištenje poslovne prostorije za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlogom je za jednostrani raskid ugovora o zakupu od strane zakupodavca.

III. ODREĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE

Članak 10.

Početna mjesecna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak sljedećih elemenata: korisne površine poslovnog prostora, koeficijenta djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru, broja bodova prema zonama i vrijednosti boda.

Gradonačelnik donosi odluku o vrijednosti elemenata za utvrđivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada.

Gradonačelnik može odlukom o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnih prostora odrediti početnu mjesecnu zakupninu u višem iznosu od početne mjesecne zakupnine iz stavka 1. ovog članka, vodeći računa o lokaciji, odnosno tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Članak 11.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom: površina između zidova prostorija uključujući ulazno - izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga, galerije, podruma, terase, balkona, lođe, hodnika i stubišta između navedenih prostorija te površine pod ugrađenim namještajem.

Članak 12.

Broj bodova određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja.

Koeficijent djelatnosti određuje se prema pojedinim djelatnostima koje se obavljaju u poslovnom prostoru.

Članak 13.

Početna visina zakupnine umanjuje se za 30% kada se cijeli prostor nalazi u dvorištu i podrumu.

Članak 14.

Za poslovni prostor u kojem se moguća namjena utvrđuje za više različitih djelatnosti početna zakupnina se određuje za onu djelatnost za koju je Odlukom utvrđen veći broj bodova.

Članak 15.

Ako se za poslovni prostor, koji se daje u zakup, natječaj raspisuje više puta uzastopno za istu djelatnost, početna zakupnina se može odrediti i u nižem iznosu i to:

- za drugi natječaj u visini 90% početne zakupnine
- za treći natječaj u visini 70% početne zakupnine
- za četvrti i svaki sljedeći natječaj u visini 50% početne zakupnine.

IV. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 16.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od provođenja javnog natječaja, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga s Gradom sklapa Republika Hrvatska, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Slatine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Grad kao zakupodavac može dati pisani ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesечne zakupnine, zakupnik,...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjeseci iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 3. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisani ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 17.

Poslovni prostori koji se daju u zakup putem javnog natječaja daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od najmanje jedne godine, a najduže na pet godina.

Poslovni prostori koji se daju u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada mogu se dati u zakup na neodređeno vrijeme.

Članak 18.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi gradonačelnik.

Odlukom iz prethodnog stavka gradonačelnik utvrđuje djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visinu početnog iznosa mjesecne zakupnine, dužinu trajanja zakupa, iznos jamčevine, kao i posebne uvjete ako se isti utvrđuju.

Članak 19.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada te putem lokalnih medija informiranja.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje osam (8) dana, računajući od dana objave.

Članak 20.

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (lokaciju, površinu, tlocrtni opis...)
2. djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
3. početni iznos mjesecne zakupnine,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. iznos i rok za uplatu jamčevine,
6. sadržaj pisane ponude i rok za podnošenje ponuda,
7. termin kada se može pregledati poslovni prostor,
8. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati fizička ili pravna osoba koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Slatinu i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Slatine,
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati osoba koja je već stekla pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, a nije ga realizirala, odnosno odustala je od ugovora o zakupu,
10. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od petnaest dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor ili u protivnom gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine,
11. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
12. odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenou namjeni vlastitim sredstvima, bez prava ili s pravom povrata istih, sukladno odredbama ove Odluke,
13. odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu,
14. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine,
15. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
16. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
17. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesecnu zakupninu unaprijed, najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
18. odredbu o prihvaćanju povećanja zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela Grada.

Članak 21.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- naziv pravne osobe odnosno ime fizičke osobe – ponuditelja,
- oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda (sukladnu oznaci iz teksta natječaja),
- ponuđeni iznos mjesecne zakupnine izražen u kunama,
- opis djelatnosti koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru.

Uz pisanu ponudu svaki ponuditelj mora dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- dokaz o uplati propisane jamčevine,
- presliku osobne iskaznice (fizičke osobe), odnosno dokaz o registraciji (pravne osobe)
- dokaz da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Gradu Slatini i trgovackim društvima u većinskom vlasništvu Grada Slatine, po bilo kojoj osnovi,
- dokaz da ponuditelj nije imao blokiran račun u posljednjih 6 mjeseci,
- BON 1 - za prethodno obračunsko razdoblje (dokaz se dostavlja u izvorniku ili ovjerenoj preslici, i ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave natječaja)
- BON 2 (SOL 2) koji se odnosi na glavni račun ponuditelja (ne stariji od 30 dana od objave natječaja),
- ovjerenu izjavu da zakupljeni prostor neće davati u podzakup te da će isti staviti u funkciju najkasnije u roku od tri (3) mjeseca računajući od dana zaključenja ugovora o zakupu, odnosno za roh-bau prostore u roku utvrđenom u natječaju, ali najduže do šest (6) mjeseci,
- dokaz o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu - za one koji se pozovu na to pravo (rješenje, potvrda ili sl. nadležnog tijela).

Članak 22.

Gradonačelnik će imenovati radno tijelo koje će ovlastiti za provedbu postupka natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (u dalnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo koje otvara ponude mora imati najmanje tri (3) člana nazočna na otvaranju ponuda.

Članak 23.

Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo upoznaje nazočne natjecatelje s uvjetima i načinom provedbe natječaja te eventualnim izmjenama vezanim uz podatke o poslovnim prostorima.

Na zapisnik se uzimaju identifikacijski podaci svih nazočnih natjecatelja ili njihovih punomoćnika.

Ukoliko netko od nazočnih natjecatelja ili punomoćnika nema identifikacijsku ispravu ili važeću punomoć, Povjerenstvo može odlučiti da isti nema pravo biti nazočan otvaranju ponuda.

Prilikom otvaranja ponuda zapisnički se konstatira (ne)pravodobnost i (ne)potpunost svake ponude.

U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnom prostoru koji je predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, zaprimljenim ponudama, ponuditeljima i ponuđenim zakupninama te zaključak Povjerenstva.

Članak 24.

Kriterij za prihvat ponude je najpovoljnija ponuda.

Najpovoljnijom ponudom smatrać će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 25.

Iznimno od članka 24. ove Odluke, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene *Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji*, po redoslijedu i uvjetima koji utvrđuje taj zakon, ako se te osobe u svojoj ponudi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i uvjete iz *Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora* te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Pravo prednosti ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 26.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik, nakon uvida u zapisnik Povjerenstva o otvaranju ponuda.

Članak 27.

Za donošenje odluke o najpovoljnijoj ponudi dovoljno je da je na javni natječaj pravodobno pristigla jedna ponuda koja ispunjava sve natječajne uvjete.

Članak 28.

Odlukom o najpovoljnijoj ponudi za svaki poslovni prostor utvrdit će se:

- najpovoljniji ponuditelj
- iznos mjesечne zakupnine
- rok za sklapanje ugovora o zakupu

Članak 29.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatraće se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Za taj poslovni prostor raspisati će se novi javni natječaj.

Članak 30.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude nakon otvaranja ponuda, ne izabire se drugi najpovoljniji ponuditelj, već se za predmetni poslovni prostor raspisuje novi natječaj, a ponuditelj koji je odustao nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Novi natječaj za predmetni poslovni prostor neće se raspisati u slučaju da je neki od ponuditelja odustao od svoje ponude prije otvaranja ponuda, pri čemu zadržava pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 31.

Jamčevine koje su uplatili natjecatelji, čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se natjecateljima po završetku javnog natječaja.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

Članak 32.

Ako zakupnik s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora promjeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu natječajem i ugovorom o zakupu, Grad će raskinuti ugovor o zakupu.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno stavku 1. ovog članka, raspisat će se novi natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Raniji zakupnik koji sudjeluje na novom javnom natječaju nema pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu.

V. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 33.

S najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora koji osobito treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana (ime/naziv, adresu/sjedište, OIB),
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru u skladu sa NKD-om,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga u zgradbi i plaćanju troškova vezanih uz to,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
7. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja zakupnine,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela,
9. odredbu o obvezi plaćanja troškova tekućeg održavanja prostora i režijskih troškova,
10. odredbe o prestanku ugovora,
11. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju,
12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili s pravom povrata uloženih sredstava,
14. odredbu o sredstvu osiguranja plaćanja zakupnine,
15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup,
16. odredbu da je zakupnik u roku od 15 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl., u obvezi dostaviti zakupodavcu nove podatke o nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi i broju žiro računa, temeljem kojih podataka će se aneksom ugovora o zakupu izmijeniti podaci o zakupniku,
17. odredbu da je zakupnik dužan dostaviti obavijest o neblokiranoći svog računa,
18. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno stavku 1. i 2. ovog članka ništetan je.

Članak 35.

Ugovorne strane dužne su poslovni prostor predati u posjed u roku utvrđenom ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnog prostora.

Ako ugovorom o zakupu nije predviđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 36.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Davanje poslovnog prostora ili djela poslovnog prostora u podzakup mora biti izričito ugovoreno.

Zakupniku koji je zasnovao zakup poslovnog prostora temeljem prava prednosti iz članka 25. i 26. ove Odluke, nije dopušteno taj poslovni prostor dati u podzakup.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 37.

Gradonačelnik će odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika samo na vrijeme koje je utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa osnovnim ugovorom o zakupu, uz uvjet da se prije potpisa aneksa ugovora o zakupu podmire sva dugovanja po bilo kom osnovu prema Gradu i svim trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada.

Članak 38.

Za poslovne prostore u kojima je određeno obavljanje obrta, proizvodne djelatnosti, zdravstvene, obrazovne djelatnosti te uredske djelatnosti, ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Radi zajedničkog zakupa poslovnog prostora iz prethodnog stavka, na natječaju za dodjelu u zakup može sudjelovati više natjecatelja s jednom ponudom pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja, uz plaćanje jedne jamčevine.

Ugovorom o zakupu uredit će se način plaćanja ugovorene zakupnine na način da će se svakom zakupniku ispostavljati uplatnica za zakupninu sukladno veličini površine koju koristi, ali uz obvezu solidarne odgovornosti svih zakupnika za plaćanje ukupno ugovorene mjesecne zakupnine.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugim zakupnicima iz ugovora o zakupu daje se u zakup cijeli poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu, uz solidarnu obvezu plaćanja cijelog iznosa ukupno ugovorene mjesecne zakupnine.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cijelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

VI. ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA

Članak 39.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Članak 40.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.) te režijske troškove (struja, voda, plin i drugo), komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 41.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti gradonačelnika činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, u suprotnom Grad ima pravo raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.

Članak 42.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjerjen rok.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjereni rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara za štetu koju zakupodavac trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje želi izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvodača radova za namijenjene radove.

Članak 43.

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti za poslovni prostor:

1. koji nije uvršten u gradski plan održavanja i rekonstrukcije poslovnih prostora
2. za koji je zapisnikom o primopredaji na temelju dokumentacije nadležnog tijela utvrđeno da ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti ili je u ROH BAU stanju izvedenosti
3. u kojem u zadnjih deset godina nije izvođena ista vrsta radova

4. za koji zakupnik plaća ugovorenu zakupninu u najmanje dvostrukom iznosu početne visine zakupnine za poslovni prostor u I. zoni, odnosno trostrukom iznosu početne visine zakupnine za poslovni prostor u II. i III. zoni
5. da je za rade na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljeni odgovarajući dokumentacija nadležnih tijela i institucija
6. za koji je tekstom objavljenog javnog natječaja ta mogućnost izričito navedena.

Iznimno, zakupnik može tražiti suglasnost za izvođenje rada s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju tzv. hitnih intervencija, odnosno izvođenja rada kojima se otklanja šteta ili sprečava daljnje nastajanje štete koju nije prouzročio zakupnik.

Članak 44.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga s osnova zakupa poslovnog prostora, a za sljedeće neophodne rade koji ostaju sastavnim dijelom poslovnog prostora i nakon isteka zakupa:

1. elektroinstalaterske rade, osim rasvjetnih tijela,
2. izgradnja sanitarnog čvora,
3. instalacije grijanja, hlađenja i ventilacije,
4. uređenje podova i stropova,
5. popravak krovista,
6. popravak pročelja
7. eventualni drugi posebni rade u skladu s minimalno tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost.

Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u ROH BAU stanju dovršenosti priznaju se i drugi rade koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

Članak 45.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan gradonačelniku, podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženih sredstava te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene rade s dokazom o plaćanju istih.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama rada prema tržišno priznatim cijenama.

Za rade koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevodom ili drugim prihvatljivim dokazima uvjerio da su predmetni rade izvedeni.

Članak 46.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesecne zakupnine u visini 50% mjesecne ugovorene zakupnine do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno, ako je odobreni iznos s osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, gradonačelnik može odrediti i veći iznos od 50 % iznosa mjesecne zakupnine za prebijanje.

Članak 47.

Pravo na priznavanje uloženih sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji nije podnio zahtjev sukladno članku 43. i 45. ove Odluke ili nije dobio suglasnost gradonačelnika za izvođenje rada.

Zakupodavac nije dužan zakupniku naknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voљom ili krivnjom zakupnika.

VII. ZAKUPNINA

Članak 48.

Zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 49.

Ustanovama kojima je osnivač Grad Slatina, gradonačelnik može odlukom odrediti mjesečnu zakupninu u iznosu od 1,00 kune za cijelokupni poslovni prostor koji im je dat u zakup.

Članak 50.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradici u kojoj se nalazi poslovni prostor, po njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno.

Naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 51.

Na prestanak zakupa primjenjuju se odredbe zakona kojime se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora.

Članak 52.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva, ako nije drugačije ugovoreno ili propisano zakonom.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne ošteće poslovni prostor i ako mu to ulaganje nije priznato kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 53.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost ili u kojem je djelatnost obavljala pravna osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
4. zakupodavac donese odluku da se u poslovnom prostoru obavlja druga djelatnost,
5. ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti,
6. zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost duže od dva mjeseca uzastopno, bez opravdanog razloga.

Članak 54.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako zakupnik ima nasljednike, odnosno pravne sljednike koji preuzmu djelatnost te sva prava i obveze iz dotadašnjeg ugovora o zakupu.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, na zahtjev nasljednika, odnosno pravnog sljednika, Grad će s njim sklopiti aneks osnovnog ugovora o zakupu, temeljem kojega će nasljednik, odnosno pravni sljednik stupiti u prava i obveze zakupnika.

Ako zakupnik nema nasljednike, odnosno pravne sljednike koji bi preuzeli djelatnost te sva prava i obveze iz dotadašnjeg ugovora o zakupu, zakup prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 55.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim *Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora* i ovom Odlukom.

Članak 56.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 57.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Pravo na kupnju ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Članak 58.

Grad kao prodavatelj provodi prodaju svog poslovnog prostora sadašnjem zakupniku iz članka 55. ove Odluke i zakupniku iz članka 56. ove Odluke – neposrednom prodajom.

Prodaja poslovnih prostora vrši se na temelju Popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje, a kojega utvrđuje Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada.

Članak 59.

Na popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni grada,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 60.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje osobito sadrži:

1. podatke za identifikaciju poslovnog prostora
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora,
3. tržišnu kupoprodajnu cijenu prostora i uvjete njenog plaćanja,
4. podatak da se obrazac za kupoprodaju poslovnog prostora može preuzeti u pisarnici gradske uprave i na službenoj internetskoj stranici Grada.

Članak 61.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se nadležnom upravnom tijelu Grada u roku od 90 dana od javne objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka mora sadržavati:

1. oznaku poslovnog prostora za koji se zahtjev podnosi,
2. podatke o podnositelju zahtjeva (ime/naziv, adresu/sjedište, OIB, datum od kada je zakupnik, naznaku osobe ovlaštene za zastupanje te kontakt podatke),
3. izjavu o prihvaćanju kupoprodajne cijene naznačene u objavljenom Popisu.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka potrebno je priložiti:

1. preslike ugovora o zakupu poslovnog prostora i svih dodataka (aneksa) kojim se dokazuje neprekidno trajanje zakupa sukladno članku 55. i 56. ove Odluke,
2. potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada da ne postoji dugovanje prema Gradu,
3. potvrdu pravnih osoba u vlasništvu i pretežitom vlasništvu Grada da ne postoji dugovanje,
4. potvrdu Porezne uprave o stanju poreznog duga,
5. pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospjelosti ne stariji od 30 dana,
6. dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima,
7. dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudska vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudske vještaka, po odabiru Grada,
8. izjavu sadašnjeg zakupnika da poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje nije dao u podzakup ili prepustio po bilo kojoj drugoj pravnoj osnovi korištenje tog poslovnog prostora drugoj osobi,
9. druge eventualne isprave kojima zakupnik dokazuje svoj status sukladno mjerodavnom zakonu i ovoj Odluci.

Članak 62.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudska vještak.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, na njegov zahtjev procijenjena vrijednost umanjuje se za njegova neamortizirana ulaganja, koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je gradonačelnik dao prethodnu pisani suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti gradonačelnika, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja su zakupniku priznata u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada.

Članak 63.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Članak 64.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Na temelju Odluke iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik s kupcem sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke.

Članak 65.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanim oblicima i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Troškove solemnisacije ugovora o kupoprodaji snosi kupac.

Članak 66.

Poslovni prostori koji nisu u zakupu na način opisan u članku 57. i 58. ove Odluke i za koje se ne može provesti neposredna prodaja, prodaju se putem javnog natječaja.

Glede prodaje poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke o načinu provedbe javnog natječaja za zakup poslovnog prostora te odredbe ove Odluke o prodaji po procijenjenoj vrijednosti, načinu plaćanja kupoprodajne cijene i sastavljanju kupoprodajnog ugovora.

Pravo prvenstva na kupnju zgrada ili posebnih dijelova zgrada koji predstavljaju poslovne prostore, priznat će se, pod uvjetom ispunjavanja svih natječajnih uvjeta i prihvata najpovoljnije kupoprodajne cijene, po sljedećem redu prvenstva:

- suvlasnicima zgrade ili posebnog dijela zgrade
- zakupnicima zgrade ili posebnog dijela zgrade

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 67.

Grad može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada, a za koje se vode postupci na temelju *Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine*, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 68.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se poseban zakon kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora te podredno opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Članak 69.

Svi postupci davanja u zakup poslovnih prostora, započeti prema *Odluci o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine* (Službeni glasnik Grada, broj 1/12 i 5/15), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se po odredbama ove Odluke.

Članak 70.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti *Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine* (Službeni glasnik Grada, broj 1/12 i 5/15).

Članak 71.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Slatine.



DOSTAVITI:

1. Stručna služba Grada, ovdje,
2. Upravni odjel za razvoj Grada, ovdje, 3x
3. Odsjek za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća, ovdje,
4. Gradonačelniku Grada Slatine, ovdje,
5. Za objavu u Službenom glasniku Grada, ovdje,
6. Za evidenciju akata Gradskog vijeća, ovdje,
7. Arhiva.

