

a) O b r a z l o ž e n j e
Prijedloga odluke o davanju u zakup poslovnog prostora

Osnovom izmjena i dopuna Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine" 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine" broj 91/96, 121/97, 174/04 i 38/09) kao i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06, 146/08 i 38/09), sačinjen je prijedlog nove Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora kojim upravlja i raspolaže Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti.

Naime, odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 38/09) utvrđeno da se u članku 6. stavku 3. riječi "poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine" zamjenjuju riječima "župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik".

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđene su ovlasti gradonačelnika te gradskog vijeća u upravljanju raspolaganju i korištenju poslovnim prostorima, obzirom da je ukinuto Poglavarstvo, čime je izvršeno usklađenje važeće Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko- goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06, 13/08 i 35/08) s pozitivnim popisima te s odredbama članaka 46. i 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09).

U nastavku se daje obrazloženje samo za one odredbe Prijedloga Odluke koje su doživjele promjene u odnosu na postojeću Odluku.

U članku 3., ovlast upravljanja poslovnim prostorom dana je Gradonačelniku koji sukladno tome utvrđuje veličinu parametra "a", imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja, odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup, odnosno obavlja druge poslove na koje je ovlašten pozitivnim propisima i ovom Odlukom.

U članku 5., utvrđeno je da djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

U članku 9., utvrđena je ovlast Gradonačelnika da donosi zaključak o izmjeni ili dopuni djelatnosti.

U članku 13., utvrđeno je da Gradonačelnik imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

U članku 16., utvrđena je ovlast Gradonačelnika za odobravanje stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

U članku 17., utvrđena je ovlast Gradonačelnika za odobravanje podzakup.

U članku 19., utvrđena je ovlast Gradonačelnika za odobravanje zajedničkog zakupa.

U članku 24., utvrđena je ovlast Gradonačelnika za odobravanje sklapanja nagodbe u slučaju otkaza ugovora o zakupu.

U članku 25. stavku 4., utvrđena je ovlast Gradonačelnika za smanjenje početnog iznosa zakupnine ukoliko se licitacija ne provede ni nakon tri objavljena natječaja.

U članku 31. stavku 2., utvrđeno je da vrijednost parametra "a" utvrđuje Gradonačelnik.

U članku 32. stavku 2., utvrđena je ovlast Gradonačelnika da može odobriti sklapanje ugovora o zakupu u trajanju dužem od 10 godina.

U članku 38. podstavku 3., utvrđeno je da se poslovni prostor može otkazati ako Gradonačelnik odredi da se prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od ugovorene.

Ovlasti Gradskog vijeća Grada Rijeke utvrđene su u članku 14., a odnose se na donošenje Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Također valja napomenuti da je Odlukom dopunjen Popis ulica po zonama sa ulicama u kojima Grad ima nove poslovne prostore ili su iste izmijenile naziv, te su izvršene druge manje korekcije odredaba sadašnje Odluke. Primjerice: utvrđivanje djelatnosti u L, I.A i I. B zoni (članak 6.); umanjenje roka obavljanja djelatnost prije podnošenja zahtjeva za izmjenu i/ili dopunu asortimana u poslovnom prostoru djelatnosti trgovine te za izmjenu vrste ugostiteljske djelatnosti (članak 9. stavak 2. i 4.); umanjenje roka obavljanja djelatnosti kod zahtjeva za promjenu djelatnosti; umanjen je rok minimalnog obavljanja djelatnosti prije podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti (članak 11.); utvrđeno je da se natječaj objavljuje i na web stranicama Grada (članak 13.); propisano je da u slučaju smrti zakupnika, i roditelj kao nasljednik prvoga nasljednog reda, može stupiti u njegova prava i obveze zakupa garaže, (članak 16. stavak 1. točka 2.); te da je zakupnik u poslovnom prostoru dužan provoditi mjere zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara (članak 35. stavak 4.).

Na temelju članka 35. 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 i 38/09), Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2009. godine, donijelo je

ODLUKU **o davanju u zakup poslovnog prostora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa u poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad), djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te visina zakupnine.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja.

Poslovnim prostorom iz stavka 1. i 2. ovoga članka neposredno gospodari Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija).

Članak 2.

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

Članak 3.

U upravljanju poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke, Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik):

- utvrđuje veličinu parametra "a",
- imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu,
- odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- obavlja druge poslove na koje je ovlašten pozitivnim propisima i ovom Odlukom.

Članak 4.

Ostale poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorima iz članka 1. i 2. ove Odluke obavlja Direkcija.

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Članak 6.

U poslovnom prostoru koji se nalazi u ulicama utvrđenim u zonama L, I.A i I.B može se obavljati ugostiteljska, agencijska, trgovačka i financijska djelatnost, djelatnost osiguranja,

djelatnost kockanja i klađenja te obrti koji su neposredno vezani uz prodaju svojih usluga kupcu.

Članak 7.

Poslovni prostor koji se nalazi u ulicama utvrđenim u zonama L, I.A i I.B i ima ulaz s ulice, ne može se davati u zakup za uredski prostor, skladišta i radionice proizvodnog značaja, ako proizvodi i usluge nisu neposredno vezani uz prodaju kupcu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor se može dati u zakup za obavljanje navedenih djelatnosti u slučaju kada se za poslovni prostor licitacija ne provede ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup.

Članak 8.

Poslovni prostor koji se nalazi u ulicama utvrđenim u zonama II., III. i IV. i ima ulaz s ulice, u pravilu se upotrebljava za obavljanje djelatnosti utvrđenih kao u zonama L, I.A i I.B te za djelatnost servisa.

Članak 9.

Zaključak o izmjeni ili dopuni ugovora o zakupu u dijelu koji se odnosi na ugovorenu djelatnost donosi Gradonačelnik, na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Odobrenje za izmjenu i/ili dopunu asortimana u poslovnom prostoru u kojem se obavlja djelatnost trgovine te za izmjenu vrste ugostiteljske djelatnosti daje Odjel gradske uprave za poduzetništvo.

Odobrenje iz stavka 2. ovoga članka Odjel gradske uprave za poduzetništvo može dati pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje šest mjeseci prije podnošenja zahtjeva.

Iznimno od odredbe stavka 3. ovoga članka, odobrenje se može dati i prije isteka roka od šest mjeseci, kada za to postoji opravdani razlog.

Članak 10.

Promjena ugovorene djelatnosti može se dozvoliti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
- prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od osnovne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu djelatnosti. Ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine do 100%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Članak 11.

Dopuna ugovorene djelatnosti može se dozvoliti pod uvjetom da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za dopunom djelatnosti.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se može odobriti dopuna ugovorene djelatnosti i prije isteka roka od godine dana ako:

- je ugovoreni iznos zakupnine po m² poslovnog prostora najmanje 300% veći od osnovne zakupnine utvrđene za poslovni prostor u istoj zoni i za obavljanje iste djelatnosti,
- se prostor nalazi na katu i njegova je površina veća od 100m².

Na temelju zaključka o dopuni ugovorene djelatnosti u smislu članka 9. stavka 1. ove Odluke, Direkcija će sklopiti dodatak ugovora o zakupu u kojem će se visina zakupnine utvrditi prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja ili u visini osnovne zakupnine.

Članak 12.

Na temelju pisanog zahtjeva zakupnika, Direkcija može u ugovoru o zakupu utvrditi da zakupnik, osim za ugovorenu djelatnost, dio poslovnog prostora može koristiti i kao uredski prostor, pod sljedećim uvjetima:

- ako površina uredskog prostora nije manja od 4m² i ne čini više od 15% ukupne površine prostora,
- ako se uredski prostor ne nalazi u prednjem dijelu poslovnog prostora koji se vidi sa ulice.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 13.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje u jednom dnevnom tisku i na web stranicama Grada, ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup te na oglasnoj ploči zakupodavca - Grada, Titov trg 3.

Natječaj provodi Komisija za provođenje javnog natječaja.

Komisija za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika i četiri člana i istog broja zamjenika.

Komisiju iz stavka 4. ovoga članka imenuje Gradonačelnik, na vrijeme od dvije godine.

Članak 14.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se odlukom Gradskog vijeća Grada.

Članak 15.

Iznimno od odredbe članka 13. ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavit će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovoga članka.

Rok iz stavka 3. ovoga članka počinje teći danom predaje pismena pošti.

Članak 16.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. - bračnom drugu,
 - izvanbračnom drugu,
 - djeci,
 - unucima,
 - posvojenicima i pastorcima zakupnika,
 - roditelju,

ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu djelatnost.

2. - bračnom drugu,
 - izvanbračnom drugu,
 - djeci,
 - unucima,
 - posvojenicima i pastorcima zakupnika,
 - roditelju

ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor-garažu nastave koristiti za ugovorenu djelatnost te da imaju prebivalište na adresi dosadašnjeg zakupnika.

3. - bračnom drugu,
 - izvanbračnom drugu,
 - djeci,
 - posvojenicima i pastorcima zakupnika,

ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastave obavljanje obrta za ugovorenu djelatnost.

4. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje Trgovačkog suda).

5. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

- preuzme sve radnike zakupnika,
- podmiri Gradu sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka,
- dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje Trgovačkog suda) te nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 17.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

- u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta,
- u poslovnim prostorima većim od 100m² namijenjenim za uredski prostor,
- supružniku, djeci, posvojenicima ili pastorcima zakupnika ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt te radnicima koji su najmanje posljednjih pet godina bili zaposleni kod zakupnika,
 - zdravstvenim radnicima određenim propisom kojim se uređuju uvjeti i postupak za davanje u zakup dijelova domova zdravlja i ljekarničkih zdravstvenih ustanova,
 - bankama za postavu bankomata, uz obvezu zakupnika da za površinu prostora koji se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za pet puta,
 - u drugim slučajevima kada Gradonačelnik to ocijeni opravdanim.

Davanje poslovnog prostora u podzakup u smislu stavka 1. ovoga članka može se odobriti samo jednokratno.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 18.

Osim uvjeta utvrđenih u člancima 16. i 17. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik mora ispuniti i sljedeće uvjete:

- dostaviti ispravu o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar iz koje mora biti vidljivo da je podzakupnik registriran za ugovorenu djelatnost,
- podmiriti sve dospjele obveze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zakupnika iz članka 16. stavka 1. točke 5. ove Odluke.

Članak 19.

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta, za uredske prostore veće od 100m² te u drugim slučajevima kada to Gradonačelnik ocijeni opravdanim, može se odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Članak 20.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkáže jedan ili više zakupnika, ostalim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ako ostali zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za čije je korištenje sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 21.

Sa zakupnikom se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. oznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m² i broj prostorija),
3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,
4. iznos zakupnine po m² i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
10. odredbu da zakupnik poslovni prostor uzima u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca) osim u slučajevima utvrđenim općim aktom Grada kojim se uređuju kriteriji za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora,
11. odredbu da zakupnik ne može obavljati preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da zakupnik dostavi kao osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
 - za izlicitiranu zakupninu u visini manjoj od 50 EUR/m² mjesečno, šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
 - za izlicitiranu zakupninu u visini od 50 EUR/m² mjesečno i više, bankarsku garanciju u visini trogodišnje izlicitirane zakupnine s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv" koja vrijedi za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora, najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Odredba stavka 1. točke 13. ovoga članka ne odnosi se na ustanovu čiji je jedini osnivač Grad, na trgovačko društvo u kojem je Grad osnivač s poslovnim udjelom od najmanje 10% temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno s najmanje 10% uloga u dioničkom društvu i na tijela državne uprave koja se financiraju iz proračuna Republike Hrvatske.

Članak 22.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu u ime Grada potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik ovlasti.

Članak 23.

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

Članak 24.

U slučaju da zakupodavac otkaže ugovor o zakupu, Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuní sljedeće uvjete:

- u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova s osnova korištenja poslovnog prostora,
- u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora,
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti zakupodavca, isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Osim ispunjavanja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za navedeni poslovni prostor.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe i bez povećanja zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za navedeni poslovni prostor u sljedećim slučajevima:

- ako je zakupnik ustanova čiji je jedini osnivač Grad ili trgovačko društvo u kojem je Grad osnivač s poslovnim udjelom od najmanje 10% temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno s najmanje 10% uloga u dioničkom društvu,
- ako zakupnik ima u zakupu više poslovnih prostora te vrati u posjed zakupodavcu neki od poslovnih prostora ili vrati dio poslovnog prostora koji čini građevnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa koji bi se dobio na način iz stavka 2. ovoga članka, zakupnik mora prihvatiti povećanje zakupnine do 20% od ugovorene zakupnine za navedeni poslovni prostor.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 25.

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku javnog natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člankom 26. i 31. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno članku 26. i 31. ove Odluke. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno članku 26. i 31. ove Odluke, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 15. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti niži od zakupnine utvrđene u stavku 2. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka, u slučaju kada se licitacija ne provede ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Gradonačelnik može smanjiti iznos zakupnine utvrđen sukladno članku 26. i 31. ove Odluke.

Članak 26.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1m2 korisne površine, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se kako slijedi:

Red broj	DJELATNOST	Z O N A					
		L	Ia	Ib	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K - financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja 64.1-66.3 R – djelatnosti kockanja i klađenja 92.0	4,5a	3,8a	3,2a	2,7a	2,2a	1,5a
2.	G - trgovina 45.1; 45.3; 45.4 (osim održavanja i popravka motocikala), 46.1-47.59, 47.62-47.9 I – djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja pića 55.1 – 55.9 i 56.3 L - poslovanje nekretninama 68.1 – 68.3 N – putničke agencije, iznajmljivanje i davanje u zakup motornih vozila te ostalih strojeva, opreme i materijalnih dobara 77.1; 77.3; 77.4; 78.3; 79.1 i 79.9	3,6a	3a	2,5a	1,8a	1,2a	0,7a
3.	G - trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama - 47.61 ; trgovina umjetničkim slikama i drugim umjetničkim predmetima - 47.78 ; trgovina antikvitetnim knjigama i drugim umjetničkim predmetima - 47.79 I - djelatnost pripreme i usluživanja hrane (osim studentske menze) 56.1 i 56.2 J – telekomunikacije, računalno programiranje i savjetovanje 61.1-63.9 M – stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, agencija za zapošljavanje 69.1 – 74.1; 74.3-75.0; 78.1 N – administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti 80.1-80.3 i 82.9	2a	1,3a	1,1a	0,7a	0,5a	0,3a

4.	<p>C - prerađivačka industrija, proizvodnja, tiskanje, popravak i instaliranje industrijskih strojeva i opreme 10.1 - 33.2</p> <p>D - opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija 35.1 - 35.3</p> <p>F - građevinarstvo 41.1 - 43.9</p> <p>G - održavanje i popravak motornih vozila te održavanje i popravak motocikala 45.2 i dio 45.4</p> <p>H – prijevoz i skladištenje 49.1 – 53.2</p> <p>J – informacije i komunikacije, 58.1 – 59.2</p> <p>M - fotografska djelatnost 74.2</p> <p>N - iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, upravljanje zgradama, čišćenje zgrada, uredske administrativne i pomoćne djelatnosti te ostale poslovne pomoćne djelatnosti 77.2, 81.1 - 81.3, 82.1.-82.3</p> <p>S – popravak računala i ostale osobne uslužne djelatnosti (pranje i kemijsko čišćenje, frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, njega tijela, pogrebne usluge i sl.) 95.1 i 96.0</p>	1,6a	1a	0,9a	0,6a	0,45a	0,3a
5.	<p>E – skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom, gospodarenje otpadom te djelatnosti sanacije okoliša 36.0 – 39.0</p> <p>O - javna uprava i obrana, obvezno socijalno osiguranje 84.1 - 84.3</p> <p>Q - zdravstvena zaštita 86.1 - 86.9</p> <p>S- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo 95.2</p>	1a	0,8a	0,7a	0,5a	0,4a	0,25a
6.	<p>P - obrazovanje 85.1 – 85.6</p> <p>R – umjetnost, zabava i rekreacija; kulturne i sportske djelatnosti 90.01, 90.02, 90.04, 91.0 knjižnice (osim arhiva); 93.11, 93.13, 93.19 i 93.2</p>	0,7a	0,56a	0,5a	0,5a	0,4a	0,25a
7.	<p>I –djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi (kantini) 56.29</p> <p>J – emitiranje radio i tv programa 60.1 i 60.2</p> <p>N – djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata 78.20</p> <p>Q - socijalna skrb 87.1 – 88.9</p> <p>R - djelatnost sportskih klubova 93.12 i 91.01 arhivi (osim knjižnica)</p> <p>S - djelatnost poslovnih organizacija, organizacija poslodavaca i strukovnih članskih organizacija 94.1 – 94.9</p> <p>U - izvanteritorijalne organizacije i tijela 99.0</p>	0,3a	0,28a	0,26a	0,26a	0,25a	0,24a
8.	Garaže	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a
9.	R - Atellieri (za stvaralački rad umjetnika) 90.03	0,14a	0,14a	0,14a	0,14a	0,14a	0,14a

Članak 27.

Zakupnina po 1 m² korisne površine utvrđuje se u visini od 50% iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi članka 26. i 31. ove Odluke, za:

- otvoreni poslovni prostor, kao pripadajući dio zatvorenog poslovnog prostora, kojem se ne može pristupiti izvan zatvorenog poslovnog prostora i koji je isključivo u funkciji tog poslovnog prostora,

- galeriju, kao pripadajući dio zatvorenog poslovnog prostora, kada nema određenu visinu potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti sukladno propisu kojim se uređuje zaštita na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore.

Članak 28.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije, uključujući ulazni i izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

Članak 29.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se šest zona i to: L, I.A, I.B, II, III. i IV.

Popis ulica po zonama iz stavka 1. ovoga članka nalazi se u privitku i čini sastavni dio ove Odluke (Privitak 1.).

Članak 30.

Prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, zakupnina se određuje sukladno Tabeli iz članka 26. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku koji u poslovnom prostoru obavlja:

- djelatnost opće medicine i zaštite predškolske djece i ima sklopljen ugovor sa Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, za obavljanje te djelatnosti za površinu poslovnog prostora do 65 m²,

- zdravstvenu djelatnost kao zakupnik Doma zdravlja, visina zakupnine određuje se sukladno propisu o najvećem iznosu zakupnine za jedinice zakupa u zdravstvenim ustanovama primarne zdravstvene zaštite.

Kada je ugovorena površina poslovnog prostora koju koristi zakupnik iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka veća od 65 m², za preostalu površinu poslovnog prostora zakupnik plaća zakupninu određenu sukladno članku 26. i 31. ove Odluke.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđena veća osnovna zakupnina.

Članak 31.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i zakupnine utvrđene sukladno odredbama ove Odluke.

Vrijednost parametra "a" za određivanje visine zakupnine za poslovni prostor utvrđuje Gradonačelnik.

Odluka o vrijednosti parametra "a" objavljuje se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje jedne, a najduže 10 godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti u trajanju dužem od 10 godina, u slučaju kada Gradonačelnik ocijeni da bi to bilo od izuzetnog interesa za razvoj Grada.

Članak 33.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 34.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 35.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem razumijeva se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštiti od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 36.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 38.

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

- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,

- tijekom trajanja zakupa Gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- bez odobrenja zakupodavca obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru o zakupu,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 39.

Protiv zaključka donesenog od strane Gradonačelnika sukladno odredbama ove Odluke, zakupnik može uložiti prigovor Gradonačelniku u roku od 15 dana od dana primitka zaključka.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pisanom obliku dostavljen zakupniku.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja u zakup odnosno davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada kojima neposredno ne gospodari Direkcija.

Članak 41.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem odredbe članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06) koja je bila na snazi do 22. travnja 2008. godine, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 42.

U slučaju kada se primjenom odredbe članka 24. stavka 2. ove Odluke, zakupniku koji je ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopio prije 5. veljače 2005. godine, ugovorena zakupnina povećava za 90% i više, zakupodavac može odobriti sklapanje nagodbe pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u visini osnovne zakupnine za taj poslovni prostor utvrđene sukladno članku 26. i 31. ove Odluke.

Članak 43.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06, 13/08 i 35/08).

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

LUX (L) ZONA

U L I C A

ANTE STARČEVIĆA
BAZARIGOV PROLAZ
GNAMBOVA

JADRANSKI TRG

JELAČIĆEV TRG

od broja 11 dalje

KORZO

POŠTANSKI PROLAZ

SOKOL KULA

TRG IVANA KOBLERA

TRG REPUBLIKE HRVATSKE

TRG 128. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE

TRG 111. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE

I. A ZONA

U L I C A

ADAMIĆEVA
ANDRIJE MEDULIĆA
ANTONIA DE RENO
ANTUNA DALMATINA
BAČVARSKA
CIOTTINA
DOLAC
ĐURE ŠPORERA
ERAZMA BARČIĆA
FIUMARA
FRANA KURELCA
FRANA SUPILA
FRANJE BRENTINIJA
GORNJA VRATA
GRIVICA
HANIBALA LUCIĆA
IGNACIA HENCKEA
IVANA DEŽMANA
IVANA ZAJCA
JANEZA TRDINE
JEDRARSKA
JELAČIĆEV TRG
KAPUCINSKE STUBE
KIRIN KULA
KROJAČKA
KRUŽNA
MARINA DRŽIĆA
MARKA MARULIĆA
MATAČIĆEVA
MATIJE GUPCA
MILANA SMOKVINE TVRDOG
MLJEKARSKI TRG
PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA
PAVLINSKI TRG
PETRA HEKTOROVIĆA
PETRA ZORANIĆA
PODHUMSKIH ŽRTAVA
POD KAŠTELOM
POD VOLTUN
PUT VELE CRIKVE
RADE ŠUPIĆA
RIBARSKA
RIVA
RIVA BODULI
RUDOLFA STROHALA
SCARPINA
SLOGIN KULA
SPLITSKA
STARA VRATA
STIPANA KONZULA ISTRANINA
STROSSMAYEROVA
ŠETALIŠTE A. K. MIOŠIĆA
ŠIME LJUBIĆA

do 18 parni, do 9 neparni

do broja 9

do 11 neparni, do 18 parni
do broja 6

ŠIŠMIŠ
ŠKOLSKI PROLAZ
TITOV TRG
TRG IVANA KLOBUČARIĆA
TRG MATIJE VLAČIĆA FLACIUSA
TRG RIJEČKE REZOLUCIJE
TRG SVETE BARBARE
TKALAČKA
TRNININA
TRPIMIROVA
ULJARSKA
UŠKI PROLAZ
UŽARSKA
VATROSLAVA LISINSKOG
VERDIJEVA
VESLARSKA
WENZELOVA
ZADARSKA
ZAGRABAČKA
ZANONOVA

I.B ZONA

ULICA

AGATIĆEVA	
ALDA COLONNELA	
ALESSANDRA MANZONIJA	do broja 6
BELI KAMIK	
BLAŽA POLIĆA	
BRAJDA	
BRAJDICA	
CIOTTINA	od 20 parni, od 11 neparni
DEMETROVA	
FIGURELLA LA GUARDIE	
IVANA GROHOVCA	
KALAFATI	
KREŠIMIROVA	do broja 24B
KRIŽANIĆEVA	
MUZEJSKI TRG	
PARK NIKOLE HOSTA	
POMERIO	
STROSSMAYEROVA	od 13 neparni, od 20 parni
SLAVIŠE VAJNERA ČIČE	od broja 1 do 7
SLAVKA CINDRIĆA	
ŠETALIŠTE A. K. MIOŠIĆA	od broja 7 dalje
ŠKOLJIĆ	
ŽABICA	
ŽRTAVA FAŠIZMA	

II. ZONA

ULICA

ALESSANDRA MANZONIJA	od 7 dalje
BAŠTIJANOVA	do 18 parni, do 19 neparni
BRAĆE BRANCHETTA	
BRAJŠINA	
CAMBIERIEVA	
FINDERLEOVE STUBE	
FRANKOPANSKI TRG	
FRANJE RAČKOGA	do 3 neparni, do 34 parni
GLAVINIĆEVA	
HAUSZMANOV TRG	
IVANA FILIPOVIĆA	
IVANA RENDIĆA	
IVE MARINKOVIĆA	
JOSIPA RAČIĆA	
JOSIPA ZAVRŠNIKA	
KALVARIJA	
KREŠIMIROVA	od broja 26 do 36
LAGINJINA	
LORENZOV PROLAZ	
LJUDEVITA MATEŠIĆA	
MILANA BUTKOVIĆA	
MOŠE ALBAHARIJA	
NIKOLE TESLE	
NIKOLE CARA	
OMLADINSKA ULICA	
POTOK	
PRVOGA MAJA	
RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA	
RUŽIĆEVA	do broja 26
SENJSKIH USKOKA	
SLAVIŠE VAJNERA ČIČE	od broja 8 dalje
STARI VOLJAK	
STUBE ALBERTA ANĐELOVIĆA	
STUDENTSKA	
ŠETALIŠTE VLADIMIRA NAZORA	
TRINAJSTIĆEVA	
TIZIANOVA	
TRG VIKTORA BUBNJA	
VIKTORA CARA EMINA	
VJENCESLAVA NOVAKA	
VODOVODNA	do 10 parni do 25 neparni
ZDENKA PETRANOVIĆA	
ŽELJEŽNIČKI PROLAZ	

III. ZONA

ULICA

ALEKSANDRA MAMIĆA	
ANDRIJE PERUČE	
ANTE KOVAČIĆA	
BAŠTIJANOVA	od 20 parni, od 21 neparni
BOSILJKE RAKIĆ	
BOŽE MILANOVIĆA	
BULEVAR OSLOBOĐENJA	
DELTA	
DERENČINOVA	
DR. FRANA KRESNIKA	
FRANCA PREŠERNA	
FRANJE PARAVIĆA	
FRANJE RAČKOGA	od 5 neparni, od 36 parni
FUČKOVO	
GAJEVA	
GIORDANA BRUNA	
GIMNAZIJSKE STUBE	
GUNDULIĆEVA	
JANKA POLIĆA KAMOVA	
KOZALA	
KRANJČEVIĆEV KLANAC	
KUMIČIĆEVA	do 6 parni, do 11 neparni
KVATERNIKOVA	
MARTINA KONTUŠA	
MIĆI VOLJAK	
MIRE BAN RADUNE	
MIRKA FRANELIĆA	
MORETIJEV PROLAZ	
OSJEČKA	
PUT VINKA VALKOVIĆA – POLETA	
PETRA KOBKA	
RUĐERA BOŠKOVIĆA	
RUŽIĆEVA	od broja 28
SILVIJA BAČIĆA	
SLAVKA KRAUTZEKA	
STANE VONČINE	
STJEPANA VIDULIĆA	
STUBE MARKA REMSA	
ŠET. IVANA GORANA KOVAČIĆA	
ŠET. XIII. DIVIZIJE	
ŠVALBINA	
TRG BRAĆE MAŽURANIĆ	
TRSATSKE STUBE	
UKMAROVE STUBE	
USPON IRENE TOMEE	
USPON LADISLAVA TOMEE	
USPON VLAHE BUKOVCA	
VIDIKOVAC	
VITEZOVIĆEVA	
VODOVODNA	od 27 neparni, od 12 parni
VOLČIĆEV TRG	
VRAZOV PRIJELAZ	
VUKOVARSKA	do 43 neparni, do 60 parni

IV. ZONA

ULICA

ANTE PILEPIĆA
ANTUNA BARCA
BAKARSKA
BALDE FUĆKA
BRAČKA
BRAĆE BAČIĆ
BRAĆE CETINA
BRAĆE FUČAK
BRAĆE HLAČA
BRAĆE MONJACA
BRAĆE STIPČIĆ
BRANIMIRA MARKOVIĆA
BRCA
BRIG
BUJSKA
CAVTATSKA
CRESKA
CVETKOV TRG
DR. ZDRAVKA KUČIĆA
DRAŽIČKA
DRENOVSKI PUT
FRANJE BELULOVIĆA
FRANJE ČANDEKA
FUŽINSKA
GIUSEPPEA CARABINA
GIUSEPPEA DUELLA
GIUSEPPEA SMOLIKARA
HAHLIĆ
HEGEDUŠIĆEVA
ISTARSKA
IVANA ČIKOVIĆA BELOG
IVANA LUPISA
IVANA MATETIĆA RONJGOVA
JOŽE VLAHOVIĆA
KALINA
KREŠIMIROVA
KRNJEVO
KUMIČIĆEVA
LABINSKA
LIBURNIJSKA
LOŠINJSKA
LOVRANSKA
LUDVETOV BREG
LUKI
LUKOVIĆI
LUŽINE
LJUBLJANSKA CESTA
MARČI
MARIJANA STEPČIĆA
MARTINKOVAC
MATE BALOTE
MEDOVIĆEVA

od broja 52A do 60G

od 8 parni, od 13 neparni

MEŠTROVIČEVA
MIHAČEVA DRAGA
MIHANOVIČEVA
MILUTINA BARAČA
NASELJE VULKAN
OKTAVIJANA VALIČA
OPATIJSKA
PEHLIN
PETRA JURČIČA
PETRA ZRINSKOGA
PIONIRSKA
POD JELŠUN
POD OHRUŠVOM
PODMURVICE
PODPINJOL
PORTIČ
PRELUK
PULAC
PULSKA
RATKA PETROVIČA
RUDOLFA TOMŠIČA
SAVE JUGO BUJKOVE
SRDOČI
STANKA FRANKOVIČA
SV. KRIŽ
SV. KUZAM
SVILNO
ŠKURINJSKA CESTA
TIJANI
VERE BRATONJE
VITOMIRA ŠIROLE PAJE
VLADIVOJA I MILIVOJA LENCA
VUKOVARSKA
XIX. UDARNE DIVIZIJE
ZAMETSKA
ZVONIMIROVA

od broja 62 parni, od 45 neparni