

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 27. ožujka 2012. godine, donijelo je

O D L U K U

o davanju u zakup poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad), kojim neposredno upravlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovnih objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovnih objekti).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 2.

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

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

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

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 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 prostorom iz članaka 1. i 2. ove Odluke obavlja Direkcija poslovnih objekti.

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 izmjenju i/ili dopunu asortimana u poslovnom prostoru u kojem se obavlja djelatnost trgovine te za izmjenju 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 poslovni prostor nalazi na katu i njegova je površina veća od 100 m².

Na temelju zaključka o dopuni ugovorene djelatnosti u smislu članka 9. stavka 1. ove Odluke, Direkcija poslovni objekti 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 poslovnih objekata može u ugovoru o zakupu utvrditi da zakupnik, osim za ugovorenu djelatnost, dio poslovnog prostora može koristiti i kao uredski prostor, pod uvjetima:

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

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 13.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a u dnevnom tisku i na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Komisija za provođenje javnog natječaja.

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

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

Članak 14.

Odredba članka 13. stavka 1. ove Odluke, ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Članak 15.

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

Članak 16.

Iznimno od odredbe članka 13. stavka 1. ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina.

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

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

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

Članak 17.

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 je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi:

4.1.dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela),

4.2.dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).

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

5.1.preuzme sve radnike zakupnika,

5.2.podmiri Gradu sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka,

5.3.dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje Trgovačkog suda) te nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 18.

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

- u poslovnom prostoru u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta,
- u poslovnom prostoru većem od 100 m² namijenjenom 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 19.

Osim uvjeta utvrđenih u člancima 17. i 18. 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.

Članak 20.

Za poslovni prostor u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta, za uredski prostor veći 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 21.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže 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 osim u slučaju iz članka 2. stavka 3. ove Odluke.

Članak 22.

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

1. naznaku 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 i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
10. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada),
11. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
13. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
 - za izlicitiranu zakupninu u visini manjoj od 50 EUR/m² mjesečno obračunato u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora u smislu odredbe članka 16. stavka 1. ove Odluke, šest bjanko

trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s 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, obračunato u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora u smislu odredbe članka 16. stavka 1. ove Odluke, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv" koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili 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, 16. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, 17. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

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 te na tijela državne uprave koja se financiraju iz proračuna Republike Hrvatske.

Članak 23.

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

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

Grad je dužan primjerak Ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 24.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Članak 25.

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

- u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova s osnova korištenja poslovnog prostora, 1
- u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora, 2
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti Grada, 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 sukladno članku 2. stavku 3. ove Odluke.

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 26.

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku javnog natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člancima 27. i 32. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno člancima 27. i 32. ove Odluke. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno člancima 27. i 32. 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 16. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Iznimno od odredbi stavaka 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 člancima 27. i 32. ove Odluke.

Članak 27.

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	ZONA					
		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.	<p>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</p> <p>I - djelatnost pripreme i usluživanja hrane (osim studentske menze) 56.1 i 56.2</p> <p>J – telekomunikacije, računalno programiranje i savjetovanje 61.1-63.9</p> <p>M – stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, agencija za zapošljavanje 69.1 – 74.1; 74.3-75.0; 78.1</p> <p>N – administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti 80.1-80.3 i 82.9</p>	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.	I –djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi (kantini) 56.29 J – emitiranje radio i tv programa 60.1 i 60.2 N – djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata 78.20 Q - socijalna skrb 87.1 – 88.9 R - djelatnost sportskih klubova 93.12 i 91.01 arhivi (osim knjižnica) S - djelatnost poslovnih organizacija, organizacija poslodavaca i strukovnih članskih organizacija 94.1 – 94.9 U - izvanteritorijalne organizacije i tijela 99.0	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 28.

Zakupnina po 1 m² korisne površine utvrđuje se u visini od 50% iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbama članka 27. i 32. 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 29.

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

Članak 30.

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. ovog članka, nalazi se u privitku i čini sastavni dio ove Odluke (Privitak 1).

Članak 31.

Prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, zakupnina se određuje sukladno Tabeli iz članka 27. i članku 32. 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 člancima 27. i 32. 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 32.

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

Vrijednost parametra "a" za utvrđivanje visine zakupnine za poslovni prostor odgovara vrijednosti prosječne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora iz prethodne godine.

Vrijednost parametra „a“ iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje Gradonačelnik.

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

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 33.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do 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 34.

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

Članak 35.

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

Članak 36.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra 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 o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao opće, odnosno posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 37.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Grad nije vratio uložena sredstva.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 38.

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

Članak 39.

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

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane 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 suglasnosti Grada obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Gradu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- zakupnik ne produži bankarsku garanciju sukladno članku 22. stavku 1. točki 13. podstavku 2. ove Odluke,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 40.

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 41.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke.

Članak 42.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 29/09 i 48/09), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 43.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 29/09 i 48/09).

Članak 44.

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

KLASA: 021-05/12-01/64
URBROJ: 2170-01-16-00-12-3
Rijeka, 27. ožujka 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

LUX (L) ZONA

ULICA

ANTE STARČEVIĆA
BAZARIGOV PROLAZ
GNAMBOVA
JADRANSKI TRG
JELAČIĆEV TRG
KORZO
POŠTANSKI PROLAZ
SOKOL KULA
TRG IVANA KOBLERA
TRG REPUBLIKE HRVATSKE
TRG 128. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE
TRG 111. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE

od broja 11 dalje

I.A ZONA

ULICA

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

do 18 parni, do 9 neparni

do broja 9

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

do 11 neparni, do 18 parni
do broja 6

I.B ZONA

ULICA

AGATIĆEVA
ALDA COLONNELA
ALESSANDRA MANZONIJA
BELI KAMIK
BLAŽA POLIĆA
BRAJDA
BRAJDICA
CIOTTINA

do broja 6

od 20 parni, od 11 neparni

DEMETROVA
FIORELLA LA GUARDIE
IVANA GROHOVCA
KALAFATI
KREŠIMIROVA
KRIŽANIĆEVA
MUZEJSKI TRG
PARK NIKOLE HOSTA
POMERIO
STROSSMAYEROVA
SLAVIŠE VAJNERA ČIČE
SLAVKA CINDRIČA
ŠETALIŠTE A. K. MIOŠIČA
ŠKOLJIĆ
ŽABICA
ŽRTAVA FAŠIZMA

do broja 24B

od 13 neparni, od 20 parni
od broja 1 do 7

od broja 7 dalje

II. ZONA

ULICA

ALESSANDRA MANZONIJA
BAŠTIJANOVA
BRAĆE BRANCHETTA
BRAJŠINA
CAMBIERIEVA
FINDERLEOVE STUBE
FRANKOPANSKI TRG
FRANJE RAČKOGA
GLAVINIĆEVA
HAUSZMANOV TRG
IVANA FILIPOVIĆA
IVANA RENDIĆA
IVE MARINKOVIĆA
JOSIPA RAČIĆA
JOSIPA ZAVRŠNIKA
KALVARIJA
KREŠIMIROVA
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
STARI VOLJAK
STUBE ALBERTA ANĐELOVIĆA
STUDENTSKA

od 7 dalje

do 18 parni, do 19 neparni

do 3 neparni, do 34 parni

od broja 26 do 36

od broja 8 dalje

ŠETALIŠTE VLADIMIRA NAZORA
TRINAJSTIČEVA
TIZIANOVA
TRG VIKTORA BUBNJA
VIKTORA CARA EMINA
VJENCESLAVA NOVAKA
VODOVODNA
ZDENKA PETRANOVIĆA
ŽELJEŽNIČKI PROLAZ

do 10 parni do 25 neparni

III. ZONA

ULICA

ALEKSANDRA MAMIĆA
ANDRIJE PERUČE
ANTE KOVAČIĆA
BAŠTIJANOVA
BOŠILJKE RAKIĆ
BOŽE MILANOVIĆA
BULEVAR OSLOBOĐENJA
DELTA
DERENČINOVA
DR. FRANA KRESNIKA
FRANCA PREŠERNA
FRANJE PARAVIĆA
FRANJE RAČKOGA
FUČKOVO
GAJEVA
GIORDANA BRUNA
GIMNAZIJSKE STUBE
GUNDULIĆEVA
JANKA POLIĆA KAMOVA
KOZALA
KRANJČEVIĆEV KLANAC
KUMIČIĆEVA
KVATERNIKOVA
MARTINA KONTUŠA
MIĆI VOLJAK
MIRE BAN RADUNE
MIRKA FRANELIĆA
MORETIJEV PROLAZ
OSJEČKA
PUT VINKA VALKOVIĆA – POLETA
PETRA KOBKA
RUĐERA BOŠKOVIĆA
RUŽIĆEVA
SILVIJA BAČIĆA
SLAVKA KRAUTZEKA
STANE VONČINE
STJEPANA VIDULIĆA
STUBE MARKA REMSA
ŠET. IVANA GORANA KOVAČIĆA
ŠET. XIII. DIVIZIJE
ŠVALBINA

od 20 parni, od 21 neparni

od 5 neparni, od 36 parni

do 6 parni, do 11 neparni

od broja 28

TRG BRAĆE MAŽURANIĆ
TRSATSKE STUBE
UKMAROVE STUBE
USPON IRENE TOMEE
USPON LADISLAVA TOMEE
USPON VLAHE BUKOVCA
VIDIKOVAC
VITEZOVIĆEVA
VODOVODNA
VOLČIĆEV TRG
VRAZOV PRIJELAZ
VUKOVARSKA

od 27 neparni, od 12 parni

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

od broja 52A do 60G

od 8 parni, od 13 neparni

LABINSKA
LIBURNIJSKA
LOŠINJSKA
LOVRANSKA
LUDVETOV BREG
LUKI
LUKOVIĆI
LUŽINE
LJUBLJANSKA CESTA
MARČI
MARIJANA STEPČIĆA
MARTINKOVAC
MATE BALOTE
MEDOVIĆEVA
MEŠTROVIĆEVA
MIHAČEVA DRAGA
MIHANOVIĆEVA
MILUTINA BARAČA
NASELJE VULKAN
OKTAVIJANA VALIĆA
OPATIJSKA
PEHLIN
PETRA JURČIĆA
PETRA ZRINSKOGA
PIONIRSKA
POD JELŠUN
POD OHRUŠVOM
PODMURVICE
PODPINJOL
PORTIĆ
PRELUK
PULAC
PULSKA
RATKA PETROVIĆA
RUDOLFA TOMŠIĆA
SAVE JUGO BUJKOVE
SRDOČI
STANKA FRANKOVIĆA
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