

TOČKA 6.

- a) Prijedlog odluke o zakupu poslovnog prostora**
- b) Prijedlog odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 3.04. 2013.

a)

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o zakupu poslovnog prostora.**

GRADONAČELNIK
mr.sc. Vojko OBERSNEL



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o zakupu poslovnog prostora

Prijedlog nove Odluke o zakupu poslovnog prostora polazi od potrebe učinkovitijeg gospodarenja imovinom Grada Rijeke, čiji značajni dio uz prostore namijenjene stanovanju te javne površine čine prostori namijenjeni obavljanju gospodarskih i drugih djelatnosti. Poslovnim prostorom smatraju se svi prostori namijenjeni obavljanju poslovne djelatnosti, odnosno svake gospodarske i druge djelatnosti određene sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Važeća Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12) u primjeni je od ožujka 2012. godine, a donošenjem iste postupanje Grada s poslovnim prostorom usklađeno je sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11).

Upravo u cilju učinkovitijeg upravljanja imovinom kojom raspolaže Grad Rijeka, počevši s 01.01.2013. godine, započeo je s radom Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, u kojem se obavljaju poslovi upravljanja, evidentiranja, stjecanja, otuđivanja, građenja, održavanja, davanja u najam stanova, davanja u zakup poslovnih prostora, davanja na upravljanje i davanja na korištenje svih objekata javne, poslovne i stambene namjene u vlasništvu Grada Rijeke i drugo. Jedan od ciljeva ustrojavanja Odjela kao sastavni dio učinkovitog gospodarenja imovinom, uz objedinjavanje svih poslova obuhvaćenih pojmom gospodarenje, upravo je jedinstveno postupanje sa svim prostorima javne, poslovne i stambene namjene. Stoga Prijedlog Odluke prije svega polazi od potrebe jedinstvenog postupanja sa svim prostorima u kojima se obavljaju javne, komercijalne i ne-komercijalne te djelatnosti od šireg društvenog značaja.

Poseban značaj imaju prostori kojima Grad Rijeka raspolaže, a namijenjeni su davanju u zakup zainteresiranim gospodarskim subjektima za različite komercijalne i ne komercijalne namjene. Opće stanje u gospodarskom okruženju dodatno pogoršano u posljednjih godinu dana odrazilo se na pomanjkanje interesa gospodarskih subjekata za poslovnim prostorima Grada što je rezultiralo povećanim brojem "praznih" poslovnih prostora u određenim dijelovima grada, ali i poteškoćama dijela zakupaca u redovitom podmirivanju obveza s osnova zakupa. Prijedlogom Odluke omogućit će se stavljanje gradskih poslovnih prostora u funkciju poticanja sveopće gospodarske aktivnosti u gradu, vodeći pritom dužnu pažnju o korištenju tih prostora te brigu o pravovremenoj naplati prihoda proračuna Grada. Stoga su u Prijedlog Odluke ugrađeni mehanizmi kojima se nastoji na adekvatan i gospodarskoj situaciji primjereni način regulirati pitanja zakupa poslovnog prostora.

Ovi mehanizmi među ostalim uključuju reguliranje osnovnih (početnih) cijena zakupa posebnim Pravilnikom, koji donosi Gradonačelnik, čime će se omogućiti pravodobnije reagiranje na stanje u gospodarskom okruženju kroz politiku zakupnina za određene dijelove grada te određene djelatnosti, novo definiranje zona, novi načina reguliranja osnovnih cijena, novi načina određivanja djelatnosti, izmijenjene procedure davanja u zakup i drugo. Istovremeno, prijedlog Odluke uključuje pojačane mjere osiguranja plaćanja s ciljem učinkovitije naplate proračunskih prihoda te strože reguliranje podzakupa poslovnog prostora s ciljem bolje kontrole stvarnog korištenja poslovnih prostora.

Prijedlogom Odluke uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke. Sukladno Odluci o ustrojstvu upravnih dijela Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" br. 46/12) upravljanje poslovnim prostorom Grada neposredno je povjereno Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom slijedom čega je u članku 3. Prijedloga Odluke određeno da sve poslove koji proizlaze iz Prijedloga Odluke obavlja upravo Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Ova Odluka primjenjuje se na sve poslovne prostore u vlasništvu Grada čime se želi osigurati jedinstveni strogo propisani postupak davanja u zakup poslovnih prostora temeljem Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te ujednačiti praksa davanja u zakup

poslovnog prostora i dovesti u jednakopravan položaj sve potencijalne zakupnike poslovnog prostora.

Ova Odluka primjenjuje se na poslovne prostore koji su u vlasništvu ili suvlasništvu Grada te na poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske, a na kojima Grad Rijeka ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i RH. Naime, analiza stanja poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Rijeke kojima upravlja Agencija za upravljanje državnom imovinom ukazuje da bi istima učinkovitije upravljao Grad koji je na adekvatan način organiziran za gospodarenje poslovnim prostorima u svom vlasništvu. Istome u prilog govori i činjenica postojanja velikog broja "praznih" poslovnih prostora koji nisu u funkciji i podložni su stalnoj devastaciji. Namjera je Grada da preuzme upravljanje tim prostorima, a ovom Odlukom regulirao bi se zakup spomenutih poslovnih prostora na identičan način kao i za ostale poslovne prostore u vlasništvu Grada, s kojim ciljem je pokrenuta inicijativa za sklapanje sporazuma između Grada i Republike Hrvatske radi davanja takvih poslovnih prostora na upravljanje Gradu.

Prijedlogom Odluke uređeno je zasnivanje zakupa putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Iznimno, odredbe o javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora ne primjenjuju 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 5.) te kada se sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dostavlja ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu (članak 6.).

U članku 8. Prijedloga Odluke, taksativno su navedeni slučajevi u kojima Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Člankom 9. Prijedloga Odluke, taksativno su navedeni slučajevi u kojima se može zakupniku odobriti davanje cijelog ili dijela poslovnog prostora u podzakup (u poslovnom prostoru u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta; 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).

Člankom 10. Prijedloga odluke predviđen je da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u drugim slučajevima kada to ocijeni opravdanim.

Člankom 13. Prijedloga Odluke, utvrđeno je da se podzakup može odobriti uz ispunjenje slijedećih preduvjeta: da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva (osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja); da podzakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva (osim ako je podzakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja); da se ne mijenja namjena poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa; da je djelatnost podzakupnika unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa; da podzakupnik s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini; da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup; da podzakupnik s Gradom i zakupnikom sklopi ugovor o asignaciji ili ugovor o cesiji radi izravnog plaćanja

ugovorene podzakupnine za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup; da podzakupnik dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja koja su utvrđena ugovorom o zakupu te da podzakupnik sklopi ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa. Iznimno od navedene odredbe, daje se mogućnost Gradonačelniku da odobri davanje dijela ili cjelokupnog prostora u podzakup i pod drugačijim uvjetima kada to ocijeni opravdanim.

U članku 14. Prijedloga Odluke, utvrđena je mogućnost da ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti i više osoba, odnosno mogućnost zajedničkog zakupa, odnosno suzakupa.

Člankom 16. Prijedloga Odluke, propisano je da se ugovor o zakupu sklapa na određeno vrijeme u trajanju do deset godina. Iznimno s novim zakupnikom može se sklopiti ugovor o zakupu na određeno vrijeme, u trajanju dužem od deset godina, kada to Gradonačelnik ocijeni opravdanim. Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti na neodređeno vrijeme samo s osobama iz članka 5. Prijedloga Odluke.

Odredbom članka 16. stavka 4. navedeni su elementi ugovora o zakupu, uz napomenu da je na drugačiji način regulirano osiguranje plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu i to:

- za ugovorenu zakupninu u visini manjoj od 30.000,00 EUR godišnje, 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, šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje te bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,

- za ugovorenu zakupninu u visini od 30.000,00 EUR godišnje ili više, 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, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje 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 po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne i/ili u slučaju da ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Naime, važećom Odlukom osiguranje plaćanja vezuje se uz izlicitiranu jediničnu cijenu zakupa (do 50 EUR/m² i više od 50 EUR/m²). Na naprijed navedeni način osiguranje plaćanja vezuje se na ukupno ugovorenu godišnju zakupninu prostora, budući je isto prihvatljivije s ekonomskog stajališta odnosno vodeći računa o zaštiti interesa Grada.

Nadalje, u Prijedlog Odluke unesena je i odredba o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu. Na navedeni se način također štiti interes Grada, budući da iz dosadašnje prakse proizlazi da zakupnici u pravilu Gradu nakon otkaza ugovora o zakupu ne vraćaju posjed prostora, što je imalo za posljedicu pokretanje i vođenje dugotrajnih ovršnih postupaka radi predaje i ispražnjenja prostora, uz angažiranje znatnih sredstava na ime odvjetničkih odnosno sudskih troškova. Na navedeni način zakupnik snosi posljedicu neurednog ispunjavanja preuzetih ugovornih obveza.

Pored toga, u Prijedlog Odluke unesena je odredba kojom se Grad oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor, čime se također štite interesi Grada, odnosno sprečava se podnošenje zahtjeva za naknadu štete uslijed štetnih događaja na stvarima zakupnika u prostoru (npr. za slučaj poplave prostora na području tržnice i dr.).

Člankom 19. Prijedloga Odluke utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ako zakupnik otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu, bez kaznenih odredbi o povećanju zakupnine.

Člankom 20. Prijedloga Odluke utvrđeno je da se visina zakupnine u poslovnom prostoru određuje posebnim Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, kojeg donosi Gradonačelnik, što je novina u odnosu na važeću Odluku kojom su bile izravno propisane visine osnovnih zakupnina kao i zone. Razlog različitom reguliranju pitanja određivanja zakupnina u odnosu na važeću odluku leži u želji da se Gradonačelniku čije ovlasti uključuju upravljanje Gradom omogući brža reakcija na izmijenjene uvjete u gospodarskom okruženju koje mogu pozitivno ili negativno utjecati na potražnju za zakupom gradskih prostora. Novina je i to da se ustanovama čiji je osnivač ili suosnivač Grad, poslovni prostor daje u zakup bez naknade tj. bez obračuna zakupnine. Navedenom odredbom ukida se praksa da se u proračunu Grada u okviru jednog upravnog tijela iskazuje prihod po osnovi zakupnine, a u drugom osiguravaju sredstva iz kojih će gradska ustanova uplaćivati taj isti prihod na ime obračunate zakupnine.

Člankom 21. utvrđeno je da su poslovni prostori razvrstani u četiri zone i to: O., I. II. i III. zonu. Zone su ucrtane na kartografskom prikazu te u popisu ulica, koji čine sastavni dio spomenutog Pravilnika. U odnosu na važeću Odluku, kojom su poslovni prostori razvrstani u šest zona, prostori će biti razvrstani na svrsishodniji način te u skladu s gospodarskim i tržišnim prilikama.

Člankom 23., 24. i 25. utvrđeno je da djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje Gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, što predstavlja novinu u odnosu na važeće akte kojima je bilo uređeno da djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo. Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru u pravilu se utvrđuje prema nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, s time da se ista može odrediti i uže, na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža, kada za to postoje opravdani razlozi.

Prijedlogom Odluke utvrđuje se način određivanja djelatnosti u poslovnim prostorima, a koji je sada šire definiran te izlazi izvan okvira analize gospodarskog okruženja koja se provodila u okviru postupka predlaganja djelatnosti u poslovnom prostoru od strane Odjela gradske uprave za poduzetništvo. Tako je uređeno da Povjerenstvo za poslovni prostor, predlaže djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru vodeći računa o uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, razvojnim planovima Grada, iskazanom interesu potencijalnih zakupnika, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području, djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično. Spomenuto Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik. Djelokrug rada Povjerenstva utvrđuje se Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

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, 153/09 i 143/12), 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, 11/10 i 5/13), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2013. godine, donijelo je

O D L U K U **o zakupu 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 poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbе ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbе 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.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, izložbi, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

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

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.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

Članak 3.

Poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članka 1. i 2. ove Odluke obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljem tekstu: Odjel).

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

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

Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje Gradonačelnik, na vrijeme od dvije godine.

Članak 5.

Odredba članka 4. 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 6.

Iznimno od odredbe članka 4. 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, u trajanju do 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 uručenja pismena zakupniku.

Članak 7.

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

Članak 8.

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

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu namjenu,

2. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor - garažu nastave koristiti za ugovorenu namjenu,

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 namjenu,

4. pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela) te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).

Članak 9.

Odjel zakupniku može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima:

- u poslovnom prostoru u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta,

- 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.

Članak 10.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u drugim slučajevima kada to ocijeni opravdanim.

Članak 11.

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 12.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

Članak 13.

Podzakup se može odobriti uz ispunjenje sljedećih preuvjeta:

- da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- da podzakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je podzakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- da podzakupnik nije u sudskom sporu s Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora,

- da se ne mijenja namjena poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

- da je djelatnost podzakupnika unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

- da podzakupnik s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,

- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,

- da podzakupnik s Gradom i zakupnikom sklopi ugovor o asignaciji ili ugovor o cesiji radi izravnog plaćanja ugovorene podzakupnine za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,

- da podzakupnik dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 16. stavka 4. točke 13. ove Odluke,

- da podzakupnik sklopi ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupnika.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog prostora u podzakup pod drugačijim uvjetima kada to ocijeni opravdanim

Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti i više osoba (zajednički zakup).

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

Članak 15.

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.

Članak 16.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik može odrediti da se za određeni poslovni prostor ugovor o zakupu s novim zakupnikom sklapa na određeno vrijeme, u trajanju dužem od deset godina, kada to ocijeni opravdanim.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom iz članka 5. ove Odluke može se sklopiti na neodređeno vrijeme.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora 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 ugovorenu zakupninu u visini manjoj od 30.000,00 EUR godišnje, 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 6. stavka 1. ove Odluke, šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje te bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,

- za ugovorenu zakupninu u visini od 30.000,00 EUR godišnje ili više, 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 6. stavka 1. ove Odluke, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje 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 po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne i/ili u slučaju da ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji,

14. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 13. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,

15. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,

16. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

17. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

18. odredbu kojim se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,

19. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,

20. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Odredbe stavka 4. točke 13. i 14. ovoga članka ne odnose se na osobe iz članka 5. ove Odluke.

Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (soleminiziran) 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 18.

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

Članak 19.

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

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,
- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja.

III. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I DJELATNOSTI

Članak 20.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbi članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.

Osnovna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Pravilnik iz stavka 2. ovoga članka donosi Gradonačelnik.

Članak 21.

Poslovni prostori iz članka 1. i 2. ove Odluke koji se nalaze na području grada Rijeke razvrstani su u četiri zone i to: 0., I., II. i III.

Zone iz stavka 1. ovoga članka (ucrtane na kartografskom prikazu) te popis ulica po zonama utvrđuju se Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Članak 22.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članka 4. i 5. ove Odluke, utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine).

Članak 23.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Prilikom predlaganja djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo za poslovni prostor osobito vodi računa o uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, razvojnim planovima Grada, iskazanom interesu potencijalnih zakupaca, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično.

Sastav i broj članova, trajanje mandata te djelokrug rada Povjerenstva za poslovni prostor, utvrđuje se Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Članak 24.

Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor, pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od osnovne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti kada je poslovni prostor razvrstan u 0. i I. zoni, a ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine do 100%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja ili u visini osnovne zakupnine.

U slučaju promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Članak 25.

Promjenu i/ili dopunu aktivnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, asortimana koji se nudi, vrstu ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, a koja je u okviru ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru bila utvrđena sukladno odredbi članka 23. stavka 3. ove Odluke, utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor, pod uvjetom da je:

- zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu aktivnost, asortiman, uslugu i slično obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva.

IV. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 26.

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

Članak 27.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 16. stavka 4. točke 13. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 28.

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

Članak 29.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima) 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 opće mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 30.

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.

Članak 31.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Grada.

Suglasnost za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka daje Odjel.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 32.

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

Članak 33.

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 16. stavku 4. točki 13. ove Odluke,

- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Gradonačelnik će u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke donijeti Pravilnik iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Gradonačelnik će u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke imenovati Povjerenstvo iz članka 4. stavka 3. ove Odluke.

Članak 35.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršit će se prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 36.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

Članak 37.

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