



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene**

KLASA: 372-01/19-02/79

URBROJ: 2170/01-17-40-19-1

Rijeka, 11.4.2019.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu
poslovnog prostora**

MATERIJAL IZRADILI:

Ana Mesić

Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. god. i objavljen u "Narodnim novinama" broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. god. što je objavljeno u "Narodnim novinama" broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 22.12.2018. god. objavljene su u "Narodnim novinama" broj 112/18 utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Kako je navedeno u obrazloženju konačnog prijedloga navedenog Zakona primjena Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) se pokazala manjkavom, te je utvrđeno da postojeća zakonska rješenja ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske kao i u vlasništvu jedinica lokalne i područne regionalne samouprave u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima.

Izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18), između ostalog, odnose se na:

- Produljenje roka na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe tako da isti sada iznosi 6 mjeseci jer se rok od 30 dana u praksi pokazao prekratak;
- Ukinuta je obveza dostavljanja ugovora o zakupu Poreznoj upravi ukoliko je isti solemniziran budući će te ugovore javni bilježnici dostaviti Poreznoj upravi sukladno odredbama Zakona o porezu na dohodak te sukladno Zakonu o procijeni vrijednosti nekretnina županijama i velikim gradovima radi formiranja zbirke podataka;
- Detaljnije su razrađeni obvezni dijelovi ugovora o zakupu na način da sada obvezni dio ugovora o zakupu predstavljaju i podaci za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora);
- Određena su pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano. Ekonomski je opravdano ako je mjesečni iznos zakupa veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja temeljem ugovora o zakupu. Nadalje, obnova se može ponuditi samo zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i to ukoliko zakupnik podnese zahtjev za obnovu ugovora 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen,
- Uveden je pojam neposrednog posjednika poslovnog prostora. Neposrednim posjednikom smatraju se sve osobe koje se na dan stupanja na snagu Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora, a nemaju s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave sklopljen ugovor o zakupu. Naime, kako je u obrazloženju predmetnog Zakona navedeno, dosta zakupnika prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su zabranu podzakupa prostora izigrali sklapanjem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju i slično. Kako bi se navedeni problem riješio,

predmetnom izmjenom se neposrednim korisnicima prostora koji nisu zakupnici sa Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, već su "u podzakupu" temeljem raznih ugovora, daje mogućnost da se obrate Ministarstvu državne imovine ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te će im se izravno dati ugovor o zakupu na rok od 5 godina. Navedeno vrijedi i za one neposredne korisnike protiv kojih se vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora. Takvim neposrednim korisnicima ugovor o zakupu će se ponuditi ukoliko jednokratno plate naknadu utvrđenu u tom postupku, a po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci će se prestati voditi.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predstavlja temeljni propis s kojim je potrebno uskladiti opći akt jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Važeća Odluka o zakupu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18) uvela je novine u reguliranju zakupnih odnosa u svezi s upravljanjem poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke. Primjenom iste, utvrđeno je da je nužno istu doraditi u pogledu pitanja dostave sredstava osiguranja plaćanja i reguliranja podzakupnih odnosa, stoga je neovisno o ranije navedenim Izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u planu savjetovanja s javnošću Grada Rijeke za II kvartal bilo predviđeno donošenje Izmjena i dopuna Odluke u zakupu.

Važno je istaknuti i činjenicu da je dana 01.01.2019. god. na snagu stupio Zakon o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine" broj 100/18) kojim se obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i sekundarnoj razini povjerava zdravstvenim ustanovama, trgovačkim društvima i privatnim zdravstvenim radnicima te se za navedene ustrojstvene oblike ukidaju koncesijska prava obavljanja navedenih djelatnosti.

Nadalje, Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom KLASA: 023-01/18-04/186-36, URBROJ: 2170/01-15-00-18-1 od 21.12.2018. god. koji je stupio na snagu 01.01.2019. god. predviđeno je radno mjesto „izvidnik“ kojemu u opisu poslova stoji – vrši kontrolu korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Grada, odnosno na upravljanju Grada te vrši kontrolu korištenja javnih objekata kojima upravlja Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, stoga je njihovu ovlast za ulazak u poslovne prostore potrebno utvrditi Izmjenama i dopunama Odluke o zakupu.

Obrazloženje odredbi predloženih Izmjena i dopuna Odluke o zakupu poslovnog prostora

Uz članak 1.

Izmjenom članka 1. stavka 4. Odluke o zakupu (dalje u tekstu: Odluka) produljen je rok privremenog korištenja za potrebe skladištenja i čuvanja robe sa 30 dana na maksimalno 6 mjeseci. Navedenim je izvršeno usklađenje s člankom 1. stavkom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) – u daljnjem tekstu: Zakon.

Uz članak 2.

Dodaje se novi članak 4a. kojim se regulira pitanje davanja u zakup poslovnog prostora u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske putem javnog natječaja. Naime, Ministarstvo državne imovine je putem trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. obavijestilo Grad da su suglasni s provođenjem postupaka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske uz uvjet da u provedbi istog sudjeluje član kojeg će oni predložiti.

Uz članak 3.

Izmjenom članka 5. stavka 2. Odluke izvršene su izmjene sukladno Zakonu o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine" broj 100/18) kojim se obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i sekundarnoj razini povjerava zdravstvenim ustanovama, trgovačkim društvima i

privatnim zdravstvenim radnicima te se za navedene ustrojstvene oblike ukidaju koncesijska prava obavljanja navedenih djelatnosti.

Uz članak 4.

Izmjenom članka 6. Odluke izvršene su izmjene sukladno članku 6. Zakona kojim su određena pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano. Obnova se može ponuditi samo zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i to ukoliko zakupnik podnese zahtjev za obnovu ugovora 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme.

Uz članak 5.

U članku 8. Odluke dodan je stavak 2. kojim se regulira pitanje pravnog sljedništva, a u svezi izvršenja ugovora o zakupu, točnije prava i obveze zakupnika koji izvrše statusne promjene sukladno Zakonu o trgovačkim društvima.

Uz članak 6.

Mijenja se članak 10. Odluke na način da se omogućava davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i sekundarnoj razini subjektima koji imaju status ugovornog subjekta HZZO.

Uz članak 7.

Dodaje se novi članak 10a. kojim se kao razlog raskida ugovora o zakupu navodi postupanje zakupnika na način suprotan sklopljenom ugovoru o zakupu u vidu davanja cijelog ili dijela poslovnog prostora u podzakup, odnosno raspolaganja istim putem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju i sl., a sve sukladno članku 19. Zakona.

Uz članak 8.

Mijenja se članak 13. Odluke na način da se omogućiti raspolaganje poslovnim prostorom putem javnog natječaja i u situaciji kada isti nije slobodan od osoba i stvari. Naime u različitim situacijama u praksi, pokazalo se oportunistički objaviti natječaj za zakup poslovnog prostora u kojem su stvari ranijeg urednog korisnika (zakupnika/podzakupnika). Predloženom izmjenom osigurava se Gradu nesmetano raspolaganje a ranijem korisniku se omogućava da ukoliko bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora da odmah po sklapanju ugovora započne s obavljanjem djelatnosti.

Uz članak 9.

U članku 17. brisan je stavak 5. radi usklađivanja s člankom 4. ovih Izmjena i dopuna Odluke.

Uz članak 10.

Izmjenom članka 18. izvršene su izmjene sukladno članku 5. stavku 2. točki 2. Zakona kojim su utvrđeni obvezni dijelovi ugovora o zakupu, te su uvedene i odredbe kojima se obvezuje zakupnik da je dužan provoditi sve mjere zaštite od požara kao i ishodovati minimalne tehničke uvjete (MTU) za obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

Uz članak 11.

U dosadašnjoj primjeni Odluke utvrđeno je da su osnivači i/ili zakonski zastupnici udruga zakupnika gradskih poslovnih prostora, u pravilu, u nemogućnosti, ishodovati i dostaviti bjanko zadužnice solemnizirane po javnom bilježniku. Utvrđeno je i da se u pravilu radi o udrugama čije djelovanje je nužno poticati i osigurati njihovu opstojnost sve poradi interesa građana Grada Rijeke, stoga je o njihovim zahtjevima za oslobođanje dostave navedenog sredstva osiguranja plaćanja odlučivao Gradonačelnik.

Izmjenom članka 19. osigurani su uvjeti za transparentno i jednoobrazno postupanje prema svim udrugama koje obavljaju svoju djelatnost na području Grada. Slijedom navedenog, izvršene su izmjene sukladno kojima osnivač i/ili zakonski zastupnik udruge nije u obvezi

dostaviti solemniziranu bjanko zadužnicu već je u obvezi uplatiti beskamatni novčani depozit u visini od 3 mjesečne zakupnine s PDV-om. Nadalje, stavkom 6. istoga članka predviđena je mogućnost da osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika udruge umjesto navedenog beskamatnog novčanog depozita dostavi solemniziranu bjanko zadužnicu na svoje osobno ime do visine ugovorene jednogodišnje zakupnine sa PDV-om.

Izvršena je i izmjena u pogledu visine sredstva osiguranja plaćanja koju dostavlja podzakupnik stoga je u stavku 7. istoga članka propisano da je podzakupnik dijela poslovnog prostora u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, u visini jednogodišnjeg iznosa podzakupnine sa PDV-om, za dio poslovnog prostora koji ima u podzakup, a ne cjelokupnog kao što se do sada tražilo od podzakupnika.

Uz članak 12.

Izmjenom članka 21. Odluke utvrđeno je pravilo slijedom kojeg zakupnik i/ili osobe ovlaštene za zastupanje istog nisu obvezni dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko su ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja unatoč djelomičnoj naplati dovoljna za osiguranje naplate cjelokupnog iznosa ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Uz članak 13.

Izmjenom članka 23. Odluke isti je usklađen s člankom 4. stavkom 5. Zakona kojim je propisana obveza Grada da ugovor o zakupu na kojem nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika, dostavi nadležnoj poreznoj upravi.

Uz članak 14.

U članku 28. Odluke brisan je stavak 2. budući je iznos zakupnine koji se nudi u postupku obnove ugovora propisan člankom 4. ovih Izmjena i dopuna Odluke.

Uz članak 15.

U članku 34. Odluke dodana je novi stavak 2. kojim se utvrđuje ovlast izvidnika da vrše kontrolu korištenja poslovnih prostora, sve sukladno Pravilniku o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom KLASA: 023-01/18-04/186-36, URBROJ: 2170/01-15-00-18-1.

Uz članak 16.

Izmijenjen je članak 40. Odluke na način da se smanjuje broj obroka obročne otplate dugovanja sa 24 mjesečnih obroka na 12 mjesečnih obroka, obzirom da je praksa pokazala da je period od dvije proračunske godine nesrazmjern periodu za odobravanje obročne otplate.

Uz članak 17.

Ovim člankom regulira se pravni položaj neposrednih posjednika te se Odluka usklađuje s odredbama Zakona i Odlukom o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora ("Službene novine Grad Rijeka" broj 5/19).

Uz članak 18.

Ovim člankom propisuje se da će se postupci sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora započeti do stupanja na snagu ove Odluke dovršiti prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18).

Uz članak 19.

Ovim člankom propisuje se da će ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18) ostati na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Uz članak 20.

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13 i 85/15) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacrtu općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba. Ocjenjujući sadržaj ovog akta, takvim Gradonačelnik Grada Rijeke ga je uvrstio u Plan savjetovanja s javnošću.

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora, u predloženom tekstu.

2. Tekst Nacrta prijedloga iz točke 1. ovoga zaključka objavit će se na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.

3. Zadužuju se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Ured Grada i Zavod za informatičku djelatnost za provedbu točke 2. ovoga zaključka.

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, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17- ispravak pročišćenog teksta), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____2019. godine, donijelo je

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18) u članku 1. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Ova Odluka se ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmovi, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.“

Članak 2.

Iza članka 4. dodaje se novi članak 4a. koji glasi:

„Članak 4a.

„Poslovni prostor koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske daje se u zakup putem javnog natječaja kojeg provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka imenuje Gradonačelnik na vrijeme od jedne godine dana.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Predsjednik Povjerenstva je član iz Odjela.

Jedan član Povjerenstva i njegov zamjenik imenuju se na prijedlog ministarstva nadležnog za državnu imovinu.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.“

Članak 3.

U članku 5. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na ordinacije za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini zdravstvene djelatnosti kako slijedi:

- zdravstvena djelatnost obiteljske (opće) medicine,
- dentalna zdravstvena zaštita,
- zdravstvena zaštita predškolske djece,
- zdravstvena zaštita žena,
- medicina rada / medicina rada i sporta,

- specijalističko-konzilijarna djelatnost, pod uvjetom da imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Članak 4.

Članak 6. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, Grad može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne cijene zakupnine utvrđene sukladno Pravilniku iz članka 26. stavka 2. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev Gradu, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup.“

Članak 5.

U članku 8. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Odjel može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika 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 6.

Članak 10. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe članka 9. ove Odluke, Gradonačelnik može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup:

- za postavu bankomata ili automata za igre na sreću, pod uvjetom da zakupnik prihvati peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, neovisno o broju bankomata ili automata za igre na sreću za koji se traži podzakup,

- za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini.“

Članak 7.

Iza članka 10. dodaje se novi članak 10 a. koji glasi:

„Članak 10 a.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili zakona.“

Članak 8.

Članak 13. mijenja se i glasi:

„U slučaju prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, na zahtjev dosadašnjeg korisnika poslovnog prostora (zakupnika ili podzakupnika) istom odobriti da za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja ne preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, ukoliko ispunjava slijedeće uvjete:

- ako ima status urednog korisnika sukladno odredbama ove Odluke,
- ako dostavi potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari.

Ukoliko dosadašnji korisnik poslovnog prostora ne postupi sukladno dostavljenoj izjavi iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka, Grad će na njegov trošak isprazniti poslovni prostor od zatečenih stvari.“

Članak 9.

U članku 17. briše se stavak 5.

Članak 10.

U članku 18. stavku 1. točka 2. mijenja se i glasi:

„2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora te razred energetskog certifikata),“.

Točka 21. mijenja se i glasi:

„21. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara sukladno propisima te da je obavezan Gradu dostaviti izvješće o provedenim mjerama,“.

Iza točke 21. dodaju se nove točke 22. i 23. koje glase:

„22. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalne tehničke uvjete (MTU) te da Grad ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru“.

„23. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci“.

Članak 11.

U članku 19. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, osim javnih ustanova i sl.) na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu mora dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu te će se s istim sklopiti ugovor o jamstvu.“

Iza stavka 4. dodaju se novi stavci 5. i 6. koji glase:

„Ukoliko je zakupnik poslovnog prostora udruga, u obvezi je pored solemnizirane bjanko zadužnice na ime udruge, koja pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, uplatiti beskamatni novčani depozit u visini tri mjesečne zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

„Umjesto uplate beskamatnog novčanog depozita iz stavka 5. ovoga članka, osnivač i/ili zakonski zastupnik udruge na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu može dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.“

Iza dosadašnjeg stavka 5. koji postaje stavak 7. dodaje se novi stavak 8. koji glasi:

„Radi osiguranja novčanih tražbina Grada s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, podzakupnik dijela poslovnog prostora iz članka 10. ove Odluke u obvezi je dostaviti sredstva osiguranja plaćanja u visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine sa porezom na dodanu vrijednost, za dio poslovnog prostora koji ima u podzakupu.“

Članak 12.

U članku 21. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Zakupnik i/ili osobe iz članka 19. ove Odluke dužne su Gradu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko su ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja naplatom iskorištena u cijelosti, odnosno ukoliko preostali iznos sredstva osiguranja plaćanja ne pokriva iznos ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, u roku od 15 dana od primitka pisane obavijesti Grada.“

Članak 13.

U članku 23. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.“

Članak 14.

U članku 28. stavak 2. briše se.

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 2.

Članak 15.

U članku 34. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Zakupnik je dužan omogućiti ovlaštenoj osobi Grada nesmetani ulazak u poslovni prostor radi obavljanja kontrole korištenja istog.“

Članak 16.

U članku 40. stavku 1. riječi: “24 mjesečna obroka” zamjenjuju se riječima: “12 mjesečnih obroka.”

Članak 17.

Pravni položaj osoba koje se nalaze u neposrednom posjedu poslovnih prostora u vlasništvu Grada (neposredni posjednici), a koje nemaju s Gradom sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, regulirat će se u suglasju sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine” broj 112/18) i Odluci o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora (“Službene novine Grada Rijeke” broj 5/19).

Članak 18.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršiti će se prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke” broj 8/18).

Članak 19.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke” broj 8/18) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenim novinama Grada Rijeke”.

KLASA:
URBROJ:
Rijeka,

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE
Predsjednik Gradskog vijeća

Andrej Poropat, v.r.