

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, 112/18 i 123/24) 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, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 27. ožujka 2025. 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 i 13/19) u članku 2. stavku 7. riječ: „korisnom“ briše se.

U stavku 8. riječ: „korisna“ briše se.

Članak 2.

U članku 3. riječi: „Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel)“, zamjenjuju se riječima: „Upravni odjel za gradsku imovinu (u daljnjem tekstu: Upravni odjel)“.

Članak 3.

U članku 4. stavku 2. riječi: „i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup“ brišu se.

Članak 4.

U članku 4.a stavak 5. mijenja se i glasi:

„Jednog člana Povjerenstva i njegovog zamjenika imenuje tijelo nadležno sukladno propisu kojim se uređuje područje upravljanja državnom imovinom.“

Članak 5.

Članak 5. mijenja se i glasi:

„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 isključivom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u isključivom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave.

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

- zdravstvene djelatnosti obiteljske (opće) medicine,
- dentalne zdravstvene zaštite,
- zdravstvene zaštite predškolske djece,
- zdravstvene zaštite žena,
- medicine rada / medicine rada i sporta,
- specijalističko-konzilijarne djelatnosti,

pod uvjetom da imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje za obavljanje djelatnosti ljekarništva i to:

- trgovine na malo farmaceutskim proizvodima,
- trgovine na malo medicinskim i ortopedskim proizvodima,

pod uvjetom da imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru utvrđena je jedinstvena cijena zakupnine za subjekte koji obavljaju zdravstvenu djelatnost primarne razine“.

Članak 6.

Članak 6. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Grad može zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostaviti će se dosadašnjem zakupniku sukladno Pravilniku iz članka 26. stavka 2. ove Odluke obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju plaća temeljem važećeg ugovora o zakupu, u kojem slučaju će se zakupniku dostaviti Ponuda u kojoj je iznos zakupnine određen u postojećem ugovoru o zakupu.

Na dosadašnjeg zakupnika (korisnika) kojemu je istekao ugovor o zakupu primjenjuju se odredbe stavka 1. ovoga članka pod uvjetom da se protiv njega ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.

Ako zakupnik iz stavka 1. ovoga članka, odnosno korisnik iz stavka 3. ovoga članka, ne prihvati ponudu u roku od 30 dana od primitka iste, odnosno ne preda posjed poslovnog prostora protiv istog će se pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje istog u zakup.“

Članak 7.

Iza članka 6. dodaje se članak 6.a koji glasi:

„Članak 6.a

Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnog prostora koji je, u trenutku kada je Grad pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen vlasnikom poslovnog prostora, isti koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema Gradu, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnog prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Grada.

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora ili radi iseljenja iz poslovnog prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu na rok do najviše jednu godinu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Gradom sklopi sporazum o

obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine utvrđene sukladno Pravilniku iz članka 26. stavka 2. ove Odluke obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvrat ponude Gradu i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispraznjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.“

Članak 8.

U članku 8. stavak 2. briše se.

Članak 9.

Iza članka 8. dodaje se članak 8.a koji glasi:

„Članak 8.a

Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje istog koje po svom sadržaju odgovara podzakupu.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao isti trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 1. ovoga članka o čemu će ga Grad obavijestiti na dokaziv način (poštom preporučeno, poštom preporučeno s povratnicom i/ili elektroničkom poštom odnosno objavom na oglasnoj ploči Grada ako zakupnik ne zaprimi obavijest niti nakon dva pokušaja na prethodno opisani način).“

Članak 10.

Glava III. s nazivom i članci od 9. do 13. brišu se.

Članak 11.

U članku 17. stavak 3. briše se.

Dosadašnji stavak 4. postaje stavak 3.

Članak 12.

Članak 18. mijenja se i glasi:

„Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
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 energetskeg certifikata),

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (NKD šifru djelatnosti),
4. iznos mjesečne zakupnine (izražene u eurima) i rokove plaćanja,
5. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
9. odredbu da će se sa zakupnikom sklopiti Dodatak ugovora o zakupu ako se za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora izmjeni kriterij Grada za određivanje visine zakupnine i to samo ako je određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru odnosno odredbu da će se u protivnom ugovor o zakupu raskinuti te da zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida,
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 kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca odnosno temeljem potpisanog Ugovora o suglasnosti za izvođenje radova, što je u protivnom razlog za otkaz ugovora o zakupu, bez ostavljanja naknadnog roka za ispunjenje obveze i bez prava na povrat uložених sredstava po bilo kojoj osnovi,
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup,
13. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
16. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
17. odredbu kojom se Grad oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,
18. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
19. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
20. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Gradu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
21. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara sukladno propisima te da je obvezan Gradu dostaviti izvješće o provedenim mjerama,
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 13.

Članak 19. mijenja se i glasi:

„Radi osiguranja novčanih tražbina Grada s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine sa PDV-om.
Zakupnik je obvezan dostaviti:

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini do 20.000,00 eura godišnje, bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini od 20.000,01 eura godišnje ili više, bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku te bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno od dana slanja Ponude za obnovu ugovora o zakupu, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

- za više poslovnih prostora u zakupu čija je sveukupna ugovorena zakupnina s porezom na dodanu vrijednost u visini od 20.000,01 eura godišnje ili više, za svaki sklopljeni ugovor o zakupu pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno od dana sklapanja ugovora o zakupu, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, udruga, 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 dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu te će se s istim sklopiti ugovor o jamstvu.

Iznimno, odredba stavka 2. ovoga članka ne primjenjuje se na:

- slučaj kada je na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu izdana bezuvjetna bankarska garancija sukladno stavku 1. podstavcima 2. i 3. ovoga članka ili je uplaćen beskamatni novčani depozit sukladno stavku 5. ovoga članka.

- osnivača i/ili zakonskog zastupnika/osobe ovlaštene za zastupanje političkih stranaka, vjerskih zajednica, veleposlanstava i konzulata.

Ukoliko je zakupnik poslovnog prostora udruga, umjesto bjanko zadužnice iz stavka 2. ovoga članka može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini tri mjesečne zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

Umjesto sredstava osiguranja plaćanja iz stavka 2. ovoga članka, zakupnik ili zakonski zastupnik zakupnika, mogu uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost."

Članak 14.

Članak 20. briše se.

Članak 15.

U članku 21. stavku 3. iza podstavka 3. dodaju se podstavci 4. i 5. koji glase:

„- da zakupnik poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup odnosno po bilo kojoj pravnoj osnovi da isti trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje,

- da se prilikom primopredaje utvrdi da je poslovni prostor oštećen, da nije ispražnjen od stvari te da na zajedničkim dijelovima zgrade nisu uklonjena marketinška obilježja zakupnika (reklame, tende, panoji i sl.), a što ne isključuje mogućnost pokretanja sudskog postupka protiv zakupnika.“

Članak 16.

U članku 33. stavku 2. mijenjaju se riječi „do šest mjeseci“ riječima: „godinu dana.“

Članak 17.

U članku 39. stavku 1. podstavku 5. riječi „bez suglasnosti Grada“ brišu se.

Članak 18.

U članku 40. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema proračunu Grada s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora može se, na njegov zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja do najviše 12 mjesečnih obroka, sklapanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojem osnovu, da nema blokirane račune te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja.“

Članak 19.

U cijelom tekstu Odluke riječ: „Odjel“ u određenom padežu zamjenjuje se riječima: „Upravni odjel“ u odgovarajućem padežu.

Članak 20.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

KLASA: 024-01/25-01/44
URBROJ: 2170-1-01-00-25-2
Rijeka, 27. ožujka 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća
Ana Trošelj, v. r.**