



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/25-01/27-118

URBROJ: 2170-1-02-00-25-37

Rijeka, 20. 3. 2025.

Gradonačelnik je 20. ožujka 2025. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora, u predloženom tekstu.
2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuju se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Petra Đurića, Irine Gregov,
Nataše Tomašić Vidović, Maše Žic
3. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,
n/r Dunje Kuhar



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 20. 3. 2025.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednice Ane Trošelj

*Na temelju članka 58. 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) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora.***

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/79

URBROJ: 2170-1-08-00-25-1

Rijeka, 20.03.2025. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

MATERIJAL IZRADILI:

Irina Gregov

Nataša Tomašić Vlahović

Maša Žic

Voditelj Pododsjeka:

Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:

Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

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. Drugi puta je izmijenjen 2018. god. i te izmjene su objavljene u "Narodnim novinama" broj 112/18 te su istima na značajno različit način izmijenjene odredbe o obnovi ugovora o zakupu kao i o kupoprodaji punih poslovnih prostora, a radi čega je Gradsko vijeće Grada Rijeke dana 30. svibnja 2019. godine donijelo Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora koja je objavljena u "Službenim novinama Grada Rijeke" broj 13/19 i u primjeni je od lipnja 2019. godine.

Ove izmjene i dopune Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 31 listopada 2024. god. objavljene su u "Narodnim novinama" broj 123/24. Cilj donošenja ovih izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je osigurati zakupnicima koji u cijelosti ispunjavaju svoje obveze iz ranije sklopljenog ugovora o zakupu, mogućnost nastavka poslovanja u poslovnim prostorima kako mi mogli planirati svoje aktivnosti što će imati pozitivan utjecaj i na zapošljavanje, kao i na osiguranje kontinuiranih prihoda Republici Hrvatskoj, odnosno jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave. Predmet interesa zakonodavca jesu ugovori o zakupu koji su sklapani sa neposrednim posjednicima, a temeljem zakonske mogućnosti iz Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji iz 2018. god. kada je navedeno da se ugovori o zakupu sklopljeni s neposrednim posjednicima ne mogu obnoviti jer nisu posljedica javnog natječaja.

Izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 23/24), između ostalog, odnose se na:

- Produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i to na način da mu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina;
- Produženje ugovora o zakupu koji je istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih deset godina;
- Visina mjesečne zakupnine odrediti će se prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, odnosno u visini iznosa zakupnine određene u postojećem ugovoru o zakupu odnosno ugovoru koji je istekao, ako je tako određeni iznos zakupnine veći od iznosa zakupnine određene prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja. Ukoliko zakupnik u roku od 30 dana od zaprimanja ponude istu ne prihvati, poslovnim prostorom raspolagati će se putem javnog natječaja.
- Propisana je obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ukoliko jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovora o zakupu;
- Zabranjuje se davanje u podzakup poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave;
- Propisuje se da će postupci započeti po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18), a prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti po odredbama ranijeg Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je povoljnije za stranku i ako to ona zatraži. Ovakvim postupanjem ističe zakonodavac omogućava se ostvarivanje javnog, odnosno društvenog interesa jednakog postupanja po zahtjevima zakupnika i korisnika poslovnih prostora, zbog čega je omogućeno povratno djelovanje pojedinih odredbi i ostvarivanje povoljnijeg prava.

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

Obrazloženje odredbi predloženih izmjena i dopuna Odluke o zakupu poslovnog prostora

Uz članak 1.

U članku 2. stavku 7. i 8. Odluke o zakupu (u daljnjem tekstu: Odluka) briše se riječ "korisna" koja se odnosi na površinu, a budući da se za poslovne prostore kao relevantna uzima površina upisana u zemljišnim knjigama odnosno tlocrtna površina poslovnog prostora.

Uz članak 2.

U članku 3. naveden je novi naziv nadležnog odjela Upravni odjel za gradsku imovinu, a skladu sa čl. 6. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 12/22 i 10/24).

Uz članak 3.

U članku 4. stavku 2. brišu se riječi da se javni natječaj za zakup poslovnog prostora ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup, a budući da se isto nije pokazalo svrsishodno odnosno da isticanje takve obavijesti potiče interes provalnika i beskućnika koji u takve poslovne prostore neovlašteno i nasilno ulaze.

Uz članak 4.

U članku 4 a. stavak 5. mijenja se na način da jednog člana Povjerenstva i njegovog zamjenika imenuje tijelo nadležno sukladno propisu kojim se uređuje područje upravljanja državnom imovinom, a što je usklađeno sa činjenicom da zakonodavac mijenja ovlasti i tijela za upravljanje državnom imovinom.

Uz članak 5.

Članak 5. mijenja se na način da su u stavku 1. riječi: „u vlasništvu ili pretežitom“, zamijenjene riječima: „u isključivom“, a radi usklađivanja s člankom 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 123/24) – u daljnjem tekstu: Zakon o izmjenama i dopunama. Nastavno na stavak 2. mijenja se stavak 3. na način da se primjena odredbe stavka 1. proširuje i na obavljanje djelatnosti ljekarništva (trgovine na malo farmaceutskim proizvodima, trgovine na malo medicinskim i ortopedskim proizvodima), a sve sukladno Zakonu o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine" broj 100/18, 125/19, 147/20, 119/22, 156/22, 33/23 i 36/24).

Uz članak 6. i uz članak 7.

Predmetnim Zakonom o izmjenama i dopunama određena su pravila obnove ugovora o zakupu kao i pitanje uređivanja statusa ekonomski neopravdanih zakupnika na radikalno drukčiji način. Zadnjim izmjenama Zakona o zakupu iz 2019. godine ekonomski neopravdani zakupnici su morali ponovno izlicitirati poslovni prostor na javnom natječaju ukoliko su htjeli ostati u posjedu istog prostora. Radi navedenog, Grad Rijeka je tražio izmjene spornih odredbi, a iste je sada zakonodavac izmijenio.

Izmjenom članka 6. Odluke izvršene su izmjene sukladno članku 2. Zakona o izmjenama i dopunama kojima su određena pravila u svezi obnove ugovora na način da se za poslovne prostore koji su dani u zakup putem javnog natječaja može najkasnije 60 dana prije isteka ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drugačiji način, da zakupnik u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru. Također, predmetna ponuda 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.

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

Dodaje se članak 6.a radi usklađenja sa člankom 3. Zakona o izmjenama i dopunama kojim je uređen status neposrednog posjednika na način da mu grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina, a 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 ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospelje obveze prema Gradu, kao i sve režijske i druge dospelje obveze s osnova korištenja poslovnog prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Grada. Također uređeno je na koji način će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu neposrednom posjedniku protiv kojeg se vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora ili radi iseljenja iz poslovnog prostora.

Uz članak 8.

U članku 8. briše se stavak 2. obzirom da Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24) regulira pitanje pravnog sljedništva. Promjene kod poslovnih subjekata u ugovornom odnosu sa Gradom (brisanje, spajanje, promjene ovlaštenih osoba), utvrđene su Rješenjima nadležnih tijela, stoga je priznavanje pravnog sljedništva od strane Grada, u svojstvu zakupodavca, deklaratorne naravi. Radi navedenog, utvrđeno je da je predmetni stavak nepotreban.

Uz članak 9.

Dodan je novi članak 8.a obzirom da je člankom 6. Zakona o izmjenama i dopunama zabranjen podzakup poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Uz članak 10.

Glava III "ZASNIVANJE PODZAKUPA" briše se budući da je podzakup ukinut izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te su posljedično tome, brisani i članci od 9. do 12., ali i članak 13. budući da je status neposrednog posjednika uređen člankom 6.a, u svezi sa člankom 3. Zakona o izmjenama i dopunama.

Uz članak 11.

U članku 17. briše se stavak 3. jer su ugovori o zakupu na neodređeno vrijeme u suprotnosti sa drugim općim aktima kojima se regulira postupanje jedinica lokalne samouprave.

Uz članak 12.

Članak 18. se mijenja u stavku 1. točki 9. radi usklađenja sa člankom 2. stavkom 10. i 11. Zakona o izmjenama i dopunama. Također, u točki 11. dodatno je pojašnjeno što se smatra preinakom poslovnog prostora, a u točki 12. brisane su riječi „bez prethodne pisane suglasnosti Grada“ budući da se podzakup ukida.

Uz članak 13.

Članak 19. mijenja se na način da su izostavljene riječi "kunska protuvrijednost" budući da je euro od dana 01. siječnja 2023. godine službena valuta Republike Hrvatske te da se za ugovorene zakupnine s PDV-om u visini od 20.000,01 eura traži i bankarska garancija u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno od dana slanja Ponude za obnovu ugovora o zakupu, budući ranijom odredbom nije bilo reguliran slučaj od kada će vrijediti bankarska garancija kod slanja Ponude za obnovu ugovora o zakupu.

Najveća izmjena odnosi se na mogućnost da umjesto predviđenih sredstava osiguranja plaćanja, zakupnik ili zakonski zastupnik zakupnika mogu uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, a sve u svrhu lakše naplate budućih potraživanja.

Uz članak 14.

Članak 20. briše se obzirom da se u dosadašnjoj praksi pokazalo da zakupnici nisu iskazivali interes za zamjenu sredstava osiguranja plaćanja osnivanjem založnog prava na

nekretnini, a čemu u prilog ide činjenica da Grad Rijeka u navedenu svrhu ima upisano samo šest založnih prava na nekretninama.

Uz članak 15.

U članku 21. stavku 3. dodani su podstavci 4. i 5. kojima se proširuju slučajevi u kojima Grad može aktivirati sredstva osiguranja plaćanja, a odnose se na činjenicu da je Zakonom o izmjenama i dopunama ukinut podzakup te je dosadašnja praksa pokazala da zakupnici prilikom primopredaje ostavljaju poslovni prostor oštećen, neispravljen i bez uklanjanja marketinških obilježja.

Uz članak 16.

U članku 33. stavku 2. produljuje se rok na koji se zakupniku može odobriti da u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost, sa šest mjeseci na godinu dana, budući se dosadašnji rok pokazao prekratkim, npr. u slučajevima korištenja roditeljskog dopusta.

Uz članak 17.

U članku 39. stavku 1. podstavku 5. brišu se riječi "bez suglasnosti Grada" budući da je Zakonom o izmjenama i dopunama podzakup ukinut.

Uz članak 18.

Članak 40. stavak 1. mijenja se na način da se dodaje uvjet da zakupnik (korisnik) u trenutku sklapanja ugovora o obročnoj otplati, ne smije imati blokirane račune.

Uz članak 19.

Dodan je novi članak koji predstavlja generalnu odredbu u svezi promjene naziva nadležnog odjela u skladu sa čl. 6. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 12/22 i 10/24).

Uz članak 20.

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 i 13/19) ostati na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Uz članak 21.

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću objave nacrt propisa, općeg akta odnosno drugog dokumenta, s obrazloženjem razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem propisa, akta ili drugog dokumenta, sastavom radne skupine koja je izradila nacrt ako je odlukom čelnika tijela radna skupina bila osnovana te pozivom javnosti da dostavi svoje prijedloge i mišljenja. Jedinice lokalne samouprave provode savjetovanje s javnošću objavom na svojim internetskim stranicama ili preko središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje s javnošću, u trajanju od 30 dana.

Nacrt akta objavljen je na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja s javnošću u trajanju od 30 dana, odnosno od 17. veljače 2025. godine do 19. ožujka 2025. godine.

Napominje se da na Nacrt predmetnog akta nije pristigla niti jedna primjedba/prijedlog zainteresirane javnosti u vremenu trajanja savjetovanja, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama o provedenom savjetovanju s javnošću sastavljeno Izvješće u privitku, koje je objavljeno na www.rijeka.hr.

Slijedom svega iznijetog predlaže se Gradonačelniku da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora, u predloženom tekstu.
2. Tekst Prijedloga Odluke iz točke 1. ovoga zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

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 i 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 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 6a.

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 dospelja do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Gradom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospelog 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 ispražnjenja 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:

“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 uložka 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 kojim 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 obavezan 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 obavezan 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".

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA JAVNOŠĆU

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno:

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

Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od dana 17. veljače 2025. godine pa do dana 19.ožujka 2025. godine.

Cilj i glavne teme savjetovanja

Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od zainteresirane javnosti u svezi Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

Red broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvaćanje/neprihvaćanje primjedbe ili prijedloga
/	/	/	/	/

Napomena: U vremenu trajanja savjetovanja s javnošću nije pristigla niti jedna primjedba/prijedlog zainteresirane javnosti na Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

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- ispr.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) 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, 7/16- pročišćeni tekst i 12/17), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 24. svibnja 2018. godine, donijelo je

ODLUKU 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).

Odredbe 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.

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.

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 članaka 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 na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

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 Grada (u daljnjem tekstu: 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.

Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na koncesionara koji na osnovu koncesije za obavljanje javne zdravstvene službe na primarnoj razini zdravstvene djelatnosti obavlja:

- zdravstvenu djelatnost obiteljske (opće) medicine,
- dentalnu zdravstvenu zaštitu
- zdravstvenu zaštitu predškolske djece,
- zdravstvenu zaštitu žena,
- laboratorijsku dijagnostiku
- medicinu rada,
- zdravstvenu njegu u kući
- patronažnu zdravstvenu zaštitu

pod uvjetom da ima 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.

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 sukladno odredbama ove Odluke.

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, u slučaju smrti ili odlaska u mirovinu dosadašnjeg zakupnika, odobriti stupanje u prava i obveze sljedećim osobama:

1. bračnom drugu,
2. izvanbračnom drugu,
3. djeci,
4. unucima,
5. posvojenicima,
6. pastorcima,
7. roditelju zakupnika,
8. životnom partneru registriranog životnog partnerstva te životnom partneru neformalnog životnog partnerstva.

III. ZASNIVANJE PODZAKUPA

Članak 9.

Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, uz ispunjenje sljedećih uvjeta:

1. da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu,
2. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju 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,
3. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojem osnovu,
4. da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
5. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup 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,
6. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 19. ove Odluke,
7. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od osam dana od dana njegova sklapanja,
8. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, prihvate povećanje zakupnine od 50 % od ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor, osim u slučajevima kada se prostor daje u podzakup pravnoj osobi čiji je jedini osnivač zakupnik te da to pravo ostvaruje jednokratno,
9. da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni poslovni prostor koji se daje u podzakup.

Davanje poslovnog prostora u podzakup u smislu stavka 1. ovoga članka može se odobriti samo jednokratno za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

Ukoliko dođe do izmjene ugovora iz stavka 1. točke 7. ovoga članka, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika, zakupnik i/ili podzakupnik dužni su u roku od 30 dana od dana nastanka izmjena ugovora o tome obavijestiti Grad.

Ukoliko zakupnik i/ili podzakupnik ne postupe na način utvrđen u stavku 3. ovoga članka, danom saznanja Grada o nastalim promjenama, ugovor o zakupu na temelju kojeg je odobren podzakup raskinut će se.

Članak 10.

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

Na isti način zakupnina se obračunava bez obzira na broj bankomata ili aparata za igre na sreću koji se traži.

Članak 11.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem propisa kojima se reguliraju pitanja 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.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Grad će objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja, u poslovnom prostoru iz stavka 1. ovoga članka ne može se obavljati djelatnost.

Članak 13.

Iznimno od odredbe članka 12. ove Odluke, kada to ocijeni opravdanim, Gradonačelnik može na zahtjev dosadašnjeg podzakupnika poslovnog prostora 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 podzakupnika sukladno odredbi članka 9. ove Odluke,
- ako dostavi potpisanu i ovjerenu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja iz članka 12. stavka 2. ove Odluke te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari.

IV. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više osoba (zajednički zakup).

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

Članak 15.

Pravna ili fizička osoba koja je u postupku licitacije bila utvrđena najpovoljnijim natjecateljem, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je isti sklopila i otkazala, ne može sklopiti ugovor o zakupu za isti poslovni prostor u novom postupku licitacije u roku od godine dana od otkaza ugovora o zakupu, odnosno sudjelovanja u postupku licitacije za taj poslovni prostor.

Članak 16.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zajedničkih zakupnika, sa ostalim zajedničkim zakupnicima tog poslovnog prostora sklapa se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

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

Članak 17.

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

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom iz članka 5. stavka 1. ove Odluke može se sklopiti na neodređeno vrijeme.

Za poslovni prostor za koji je pokrenut postupak utvrđivanja prava vlasništva, a kojim raspolaže Grad, sklopit će se ugovor o zakupu na određeno vrijeme do utvrđivanja prava vlasništva, a najduže na vrijeme do deset godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se obnavlja ugovor o zakupu, isti se sklapa na određeno vrijeme, u trajanju do pet godina.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m², broj prostorija, razred energetskog certifikata i zemljišnoknjižnu oznaku),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (NKD šifru djelatnosti),
4. iznos mjesečne zakupnine (izražene u EUR) 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 kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
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 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 kojim 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. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

V. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE

Članak 19.

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, kako slijedi:

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini manjoj od 20.000,00 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, 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 20.000,00 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, 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 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,

- ako zakupnik u zakupu ima više poslovnih prostora čija je sveukupna ugovorena zakupnina s porezom na dodanu vrijednost u visini od 20.000,00 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, dužan je za svaki sklopljeni ugovor o zakupu pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, dostaviti 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.

Odredba stavka 2. ovoga članka ne odnosi 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.

Odredba stavka 2. ovoga članka ne odnosi se na osnivača i/ili zakonskog zastupnika/osobe ovlaštene za zastupanje političkih stranaka, vjerskih zajednica, veleposlanstava i konzulata.

Umjesto sredstava osiguranja plaćanja navedenih u ovome članku, zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Članak 20.

Umjesto sredstava osiguranja plaćanja iz članka 19. ove Odluke, zakupnik može podnijeti Gradu zahtjev za zamjenom sredstava osiguranja plaćanja osnivanjem založnog prava na nekretnini.

Pod pojmom nekretnine u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se kuća, stan ili poslovni prostor.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka zakupnik je obavezan priložiti:

- vlasnički list za nekretninu koja se daje kao osiguranje, u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- ako se kao osiguranje daje nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu treće osobe – ovjerena izjava te osobe kojom potvrđuje spremnost zasnivanja založnog prava u korist Grada na temelju ugovora o zakupu,
- elaborat procjene vrijednosti nekretnine (izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava u korist Grada izrađen od ovlaštenog procjenitelja, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, a iz kojeg treba biti razvidno da je vrijednost nekretnine najmanje dva puta veća od vrijednosti sredstva osiguranja plaćanja za koji se traži zamjena,
- važeću policu osiguranja imovine za nekretninu za osiguranje od rizika poplave i požara za vrijednost nekretnine koja odgovara vrijednosti iz elaborata procjene i sa rokom trajanja pet godina, a koja polica mora biti bezuvjetno vinkulirana u korist Grada,
- energetski certifikat nekretnine nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava, ne stariji od pet godina od dana podnošenja zahtjeva.

O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka odlučuje Gradonačelnik na prijedlog Odjela.

Članak 21.

Zakupnik i/ili osobe iz članka 19. ove Odluke dužne su Gradu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ako je Grad ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na naplatu.

Ukoliko zakupnik poslovnog prostora ne postupi sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, Grad će otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan u roku od osam dana predati u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Sredstva osiguranja plaćanja iz članka 19. ove Odluke, Grad može podnijeti banci na naplatu u slučaju:

- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu u visini najmanje tri dospelje mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa uredno ne podmiruje troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora,
- naplate ugovorne kazne.

Grad će bankarsku garanciju iz članka 19. ove Odluke, podnijeti banci na naplatu i u slučaju da zakupnik ne produži bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog u bankarskoj garanciji te će se bankarska garancija aktivirati, a pribavljena sredstva uplatiti na beskamatni novčani depozit u svrhu osiguranja novčanih tražbina.

Ukoliko zakupnik ne produži pravovremeno, odnosno u ugovorenom roku bankarsku garanciju, a ima evidentirano dugovanje s osnova zakupnine, Grad će podmiriti dugovanje iz bankarske garancije podnošenjem iste na naplatu.

Članak 22.

Odredbe članaka 19. i 20. ove Odluke ne odnose se na osobe iz članka 5. stavka 1. ove Odluke.

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.

Grad može povući otkaz ugovora o zakupu 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.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad i zakupnik svoje međusobne odnose regulirat će dodatkom ugovora o zakupu.

VI. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I DJELATNOSTI

Članak 26.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.

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

Članak 27.

Poslovni prostori iz članaka 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 26. stavka 2. ove Odluke.

Članak 28.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članaka 4. i 5. ove Odluke, utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 26. stavka 2. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine).

Članak 29.

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

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

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

Predsjednik Povjerenstva je član iz Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 30.

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.

Za poslovni prostor koji se daje na javni natječaj, Povjerenstvo za poslovni prostor predlaže najmanje dvije djelatnosti uzimajući u obzir uvjete propisane u ovome članku.

Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, Gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje na javni natječaj.

Članak 31.

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 od 50 % od početne 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 od 50%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću početnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja kada je poslovni prostor razvrstan u II. i III. zoni.

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 32.

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 30. stavka 2. 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.

VII. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 33.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora, u sljedećim slučajevima:

- ako je u poslovnom prostoru potrebno izvršiti radove radi dovođenja istog u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- dužeg izbjivanja zbog težih zdravstvenih razloga,
- više sile.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 19. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 34.

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

Članak 35.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te 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, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) 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, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Radovi u svezi uređenja slobodnih poslovnih prostora koje je u obvezi izvršiti Grad, utvrdit će se Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Članak 36.

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 ne narušava njegova funkcionalnost.

Članak 37.

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.

Grad može obračunati ugovornu kaznu u visini tri mjesečne zakupnine ukoliko zakupnik izvrši radove iz stavka 1. ovoga članka bez prethodne pisane suglasnosti Grada.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 38.

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

U slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Gradu predao u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

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 primitka opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- 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 19. ove Odluke,
- se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Grada,
- su građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor ili poslovni prostor opasni po život, zdravlje i imovinu,
- se poslovni prostor nalazi u građevini ili na zemljištu koje se privodi namjeni,
- u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Članak 40.

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 24 mjesečna obroka, sklapanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojem osnovu te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja.

Ukoliko zakupnik ne podmiruje svoje obveze s osnova ugovora o obročnoj otplati duga, navedeni ugovor će se raskinuti, odnosno otkazati te će sve obveze iz navedenog ugovora postati dospjele, a dostavljena sredstva osiguranja plaćanja Grad će podnijeti na naplatu, odnosno aktivirat će založno pravo na nekretnini.

Članak 41.

Određba članka 40. ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuje i na dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, odnosno drugu osobu koja s osnova zakupa ima nepodmireno dugovanje prema proračunu Grada.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

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 zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14).

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 43.

Sve izmjene i dopune ugovora o zakupu koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke, a koje se sklapaju na zahtjev zakupnika, moraju biti usklađene s odredbama ove Odluke.

Članak 44.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14).

Članak 45.

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

KLASA: 021-05/18-01/46

URBROJ: 2170-01-16-00-18-2

Rijeka, 24. svibnja 2018.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

Predsjednik

Gradskog vijeća

Andrej Poropat, v.r.

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 30. svibnja 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 sajмова, 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 sljedeće 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 dospjelu 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 dospjelu 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 bvezi 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, dovršit 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 osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

KLASA: 021-05/19-01/85
URBROJ: 2170-01-16-00-19-2
Rijeka, 30. svibnja 2019.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE
Predsjednik
Gradskog vijeća
Andrej Poropat, v.r.