



**REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD GLINA
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 372-03/19-01/11
URBROJ:2176/20-05-19-1
Glina, 28. ožujka 2019.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15. i 123/17.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 30. Statuta Grada Gline („Službeni vjesnik“ broj 16/13., 22/14., 8/18., 10/18. i 76/18-pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Gline na 13. sjednici održanoj 28. ožujka 2019. godine donijelo je

**ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Gline kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gline sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 1. i članka 44. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

II. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Gline, kao i poslovni prostori na upravljanju Grada Gline daju se u zakup javnim natječajem.

Poslovne prostore u vlasništvu Grada Gline, kao i poslovne prostore na upravljanju Grada Gline, daje u zakup Gradonačelnik Grada Gline (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Gradonačelnik odlučuje o:

- a) raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- b) namjeni, promjeni i proširenju namjene poslovnoga prostora;
- c) načinu provođenja javnog natječaja;
- d) početnom iznosu zakupnine;
- e) izboru najpovoljnijeg ponuditelja;
- f) ulaganju sredstava u poslovni prostor;
- g) povratu uloženi sredstava zakupnika u uređenje poslovnoga prostora;
- h) prestanku zakupa poslovnoga prostora;
- i) produženju ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnoga prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke;
- j) davanju poslovnoga prostora u podzakup.

Članak 5.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu nakon provedenog javnog natječaja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Državnom proračunu i Gradu Glini, osim ako je sukladno posebnim propisima navedena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor se može sklopiti bez prethodno provedenog javnog natječaja, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, u slučaju ako se poslovni prostor daje u zakup:

- a) Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske;
- b) jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu;
- c) pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Gline.

Pravnim osobama iz točke c) stavka 2. ovog članka poslovni prostor se daje u zakup bez naknade uz obvezu plaćanja režijskih i svih drugih troškova vezanih uz zakupljeni poslovni prostor.

Članak 6.

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 5. ove Odluke Grad Glina kao zakupodavac, može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine prema ovoj Odluci za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom Glina 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 sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

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

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka ili Grad Glina kao zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

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

Članak 7.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Gline donosi Gradonačelnik.

U odluci o raspisivanju natječaja Gradonačelnik odlučuje o:

- namjeni poslovnog prostora,
- početnom iznosu zakupnine,
- vremenu trajanja zakupa i
- sadržaju javnog natječaja.

Članak 8.

Gradonačelnik za provođenje javnog natječaja imenuje Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana.

Povjerenstvo:

- predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja sukladno uvjetima iz ove Odluke;
- otvara i razmatra ponude;
- utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja;

- sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda;
- utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude Gradonačelniku.

Neprovodljive i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti zaključkom.

Na zaključak iz stavka 4. ovog članka, može se izjaviti prigovor Gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu uz pisano obrazloženje svim ponuditeljima.

U povodu preispitivanja zaključka, Gradonačelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Stručne i administrativne poslove za Gradonačelnika i Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, prostorno uređenje, gradnju i gradsku imovinu Grada Gline.

Članak 9.

Iznos početne cijene zakupa za poslovne prostore, određen je člancima 28. i 29. ove Odluke.

Članak 10.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se na temelju ugovora u pisanoj formi.

Članak 11.

Poslovni prostori daju se u zakup na najviše dvadeset godina.

Članak 12.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Grad Gline će angažirati ovlaštenu stručnu osobu koja će zapisnikom utvrditi stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih instalacija i elektroinstalacija) i primjerenost postojećeg stanja prostora planiranim namjenama.

1. Javni natječaj

Članak 13.

Javni natječaj za zakup poslovnoga prostora objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Gline i na web-stranici Grada Gline, a obavijest o raspisanom Javnom natječaju u tisku.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 14.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora, 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 podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora);
2. početni iznos mjesečne zakupnine ;
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. mjesto, način i rok podnošenja ponude;
5. odredbu o jamčevini (obvezi uplate jamčevine u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine);
6. naznaku da po zaključenju ugovora o zakupu jamčevina ostaje na računu Grada Gline kao besamatni depozit za cijelo vrijeme trajanja zakupa, kao osiguranje redovnog podmirenja obveza;
7. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
8. odredbu koje se ponude neće razmatrati;
9. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
10. vrijeme kad se može pogledati poslovni prostor;
11. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
12. odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;
13. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu;
14. odredbu o pravu prigovora;
15. pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu;
16. rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 15.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 16.

Za sudjelovanje u natječaju potrebno je uplatiti jamčevinu.

Jamčevina se određuje u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Dokaz o uplati jamčevine prilaže se uz ponudu.

Uplaćena jamčevina ostaje na računu Grada Gline kao beskamatni depozit za cijelo vrijeme trajanja zakupa, kao osiguranje redovnog podmirenja obveza.

Nakon prestanka zakupa, uplaćena jamčevina se vraća zakupcu u roku od 15 dana od dana predaje poslovnoga prostora u posjed Grada Gline, a ukoliko zakupac nema nepodmirenih obveza iz Ugovora o zakupu.

Ako natjecatelj odustane od ponude ili se temeljem ove Odluke smatra da je odustao, gubi pravo na povrat jamčevine.

Natjecateljima koji se natječu, a ne uspiju na natječaju, jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora sa odabranim ponuditeljem.

Članak 17.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskih braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 18.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama članka 5., 6., 17. i 30. ove Odluke ništetan je.

Članak 19.

Za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu se natjecati osobe iz članka 15. ove Odluke koje imaju u vlasništvu vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu ili korištenju službenog vozila.

Pravo prvenstva za davanje u zakup garaže, odnosno garažnog mjesta, imaju osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Članak 20.

Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu putem Upravnog odjela za gospodarske djelatnosti, prostorno uređenje, gradnju i gradsku imovinu Grada Gline, u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 20 dana od dana objave u tisku obavijesti o raspisanom javnom natječaju.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

Ponuda mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se natječe;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno

- sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
 - potvrdu Grada Gline o nepostojanju duga prema proračunu Grada Gline ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
 - dokaz o solventnosti;
 - dokaz o uplati jamčevine;
 - izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 17. ove Odluke;
 - izjavu ponuđača da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti namjeni o vlastitom trošku;
 - drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude:

- fizičkih i pravnih osoba koje imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Državnom proračunu i Gradu Glini osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;
- pravnih osoba koje nisu solventne;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

Članak 21.

Ponude za javni natječaj prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama natjecatelji dostavljaju na adresu Grada Gline, putem pošte ili osobno, u zatvorenim omotnicama s naznakom „ Za natječaj – ne otvaraj – naziv poslovnoga prostora za koji se natječu“.

Natjecatelj u pisanoj ponudi navodi ime i prezime, OIB i adresu, ako je fizička osoba ili obrtnik, a pravna osoba naziv i sjedište, OIB, ime zakonskog zastupnika, odnosno punomoćnika i IBAN broj žiro računa.

Članak 22.

Javni natječaj se provodi na javnoj sjednici Povjerenstva, u vrijeme i na mjestu označenom u javnom natječaju.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo će utvrditi broj prispjelih ponuda i jesu li predane u roku.

Članak 23.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama: ponuditelj, vrijeme pristigle ponude, namjena i visina ponuđene mjesečne zakupnine.

Članak 24.

Na temelju pristiglih ponuda, Povjerenstvo utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da su dva i više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnijom ponudom smatrati će se ponuda koja je zaprimljena ranije.

Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

Članak 25.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljniju ponudu uz pisano obrazloženje svim ponuditeljima.

Članak 26.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika.

Ponuditelji mogu izvršiti uvid u zapisnik Povjerenstva te staviti prigovor na zapisnik i odluku Gradonačelnika u roku 8 dana od dana primitka odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru dostavlja se svim ponuditeljima.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuditeljima, navodi se i iznos zakupnine koji je najpovoljniji ponuditelj ponudio.

Članak 27.

Javni natječaj za dodjelu poslovnoga prostora u zakup može se ponoviti u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako se s izabranim ponuditeljem ne zaključi ugovor o zakupu.

2. Kriteriji za određivanje početne zakupnine

Članak 28.

Na području Grada Gline utvrđuju se slijedeće položajne zone:

- ZONA I. – obuhvaća Trg bana Josipa Jelačića, Ulicu S. i A. Radića i Trg Petra Krešimira IV u naselju Glina,
- ZONA II. – naselje Glina, izuzev ulica i trgova koji pripadaju zoni I.,
- ZONA III. – sva naselja na području Grada Gline izuzev naselja Glina.

Članak 29.

Početni iznos visine zakupnine po m² prostora u ZONI I. određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- ugostiteljstvo, trgovine i banke35,00 kuna,
- ostale uslužne djelatnosti.....30,00 kuna,
- uredske djelatnosti.....25,00 kuna,
- otvoreni poslovni prostor.....12,00 kuna,
- političke stranke6,00 kuna,
- udruge.....0,50 kuna,
- humanitarna društva.....0,50 kuna,
- proizvodna djelatnost.....0,55 kuna,
- garaže.....6,00 kuna,
- skladišta0,60 kuna,
- pripadajuće zemljište uz poslovni prostor 0,11 kuna.

Početni iznos visine zakupnine po m² prostora u ZONI II. određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- ugostiteljstvo, trgovine i banke30,00 kuna,
- ostale uslužne djelatnosti.....25,00 kuna,
- uredske djelatnosti.....20,00 kuna,
- otvoreni poslovni prostor.....10,00 kuna,
- političke stranke5,00 kuna,
- udruge.....0,50 kuna,
- humanitarna društva.....0,50 kuna,
- proizvodna djelatnost.....0,50 kuna,
- garaže.....5,00 kuna,
- skladišta0,50 kuna,
- pripadajuće zemljište uz poslovni prostor0,10 kuna.

Početni iznos visine zakupnine po m² prostora u ZONI III. određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- ugostiteljstvo, trgovine i banke15,00 kuna,
- ostale uslužne djelatnosti.....12,50 kuna,
- uredske djelatnosti.....10,00 kuna,
- otvoreni poslovni prostor.....5,00 kuna,
- političke stranke2,50 kuna,
- udruge.....0,25 kuna,
- humanitarna društva.....0,25 kuna,
- proizvodna djelatnost.....0,25 kuna,
- garaže.....2,50 kuna,
- skladišta0,25 kuna,
- pripadajuće zemljište uz poslovni prostor 0,05 kuna.

3. Ugovor o zakupu

Članak 30.

Ugovor o zakupu u ime Grada Gline sklapa Gradonačelnik u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj obavezan je prije sklapanja Ugovora o zakupu dostaviti bjanko zadužnicu sukladno uvjetima javnog natječaja.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 31.

Ugovor o zakupu mora sadržavati sljedeće odredbe:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj 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 podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora);
3. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru;
4. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja;
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi;
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
8. odredbu o ovršnosti;
9. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost;
10. odredbe o obvezi održavanja poslovnoga prostora;
11. odredbe o ulaganju zakupnika u poslovni prostor;
12. odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz zakupa poslovnoga prostora odgovaraju solidarno;
13. odredbe o obvezi zakupnika o plaćanju režijskih troškova i ostalih davanja;
14. odredbe o davanju poslovnog prostora u podzakup;
15. odredbe o izmjeni zakupnine na temelju tečaja eura;
16. odredbe o prestanku ugovora, o otkazu i otkaznim rokovima;
17. mjesto i datum sklapanja ugovora te potpis ugovornih strana.

4. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 32.

Grad Glina predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Za vrijeme uređenja poslovnoga prostora da bi se priveo namjeni, u trajanju do 60 dana, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Članak 33.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova i oštećenja koje je sam uzrokovao i koji su nastali nemarom zakupnika.

Zakupnik je dužan osigurati zaštitu od požara i zaštitu na radu sukladno zakonskim propisima kojima je isto regulirano.

Članak 34.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i korištenja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada ili prema posebnim ugovorima sa isporučiteljima zajedničkih komunalnih usluga.

Članak 35.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu na temelju dostavljenog računa ili uplatnice, mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Članak 36.

Ugovorena zakupnina usklađuje se s promjenama tečaja eura bez izmjene ugovora o zakupu, kada se tečaj eura poveća za više od 5 % u odnosu na tečaj kune koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema euru utvrđuje se prema srednjem tečaju HNB-a.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Upravni odjel za financije i proračun Grada Gline utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

Ugovorena zakupnina u sebi sadrži i porez na dodanu vrijednost.-potrebna je provjera budući da jedinice lokalne samouprave nisu porezni obveznici u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost

5. Ulaganje zakupnika u poslovni prostor

Članak 37.

Zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost Gradonačelnika prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor u zakupu, a koji prelaze okvire redovnog održavanja.

Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, uredit će međusobne odnose sa zakupodavcem posebnim ugovorom o ulaganjima.

Ugovorom će se između ostalog regulirati:

- radovi koji će se izvoditi;
- rok izvršenja radova;
- nadzor nad radovima;
- uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja;
- pravo zakupnika na povrat sredstava koja nisu otplaćena kroz uračunavanje zakupnine ukoliko zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije otplate uložениh sredstava, ako se ne radi o otkaznim razlozima iz članka 42. ove Odluke;
- uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uložениh a neotplaćenih sredstava.

Članak 38.

Nadzor nad radovima na poslovnom prostoru za koje je Zakupnik dobio suglasnost Gradonačelnika, a koji prelaze okvire redovnog održavanja vrši Zakupodavac putem za to ovlaštenih osoba.

Ovlaštena osoba koja je vršila nadzor sastavlja izvješće o izvršenim radovima.

Članak 39.

Odluku o priznavanju ulaganja iz stavka 2. članka 37. ove Odluke donosi Gradonačelnik.

6. Podzakup

Članak 40.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, ako nije drukčije ugovoreno.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Gline dopušteno je dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (primjerice, ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovor o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.

Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup, odnosno po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada Gline suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.

7. Prestanak zakupa

Članak 41.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 42.

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

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,
- ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,

- ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok je 30 dana, ako ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupodavac otkazuje preko javnog bilježnika.

Članak 43.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

III. PRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA SADAŠNJEM ZAKUPNIKU

Članak 44.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Gline može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 2. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Gline, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Glini, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 45.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Gradsko vijeće Grada Gline na prijedlog Gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavljuje se na web stranici Grada Gline i oglasnoj ploči Grada Gline.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni,
2. ulični su prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razzemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 46.

Popis poslovnih prostora iz članka 45. ove Odluke osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik poslovnoga prostora i slično);
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora;
3. tržišnu cijenu poslovnoga prostora.

Članak 47.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku ili korisniku koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu, i to prema:

- Gradu Glini,
 - državnom proračunu i
 - zaposlenicima i dobavljačima,
- osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 48.

Osobe iz članka 44. ove Odluke zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gline podnose Gradu Glini u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se zahtjev podnosi;
- podatke o ponuditelju (OIB, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično).

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- dokaz o zakupu poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina;
- potvrdu Upravnog odjela za financije i proračun Grada Gline o podmirenim obvezama prema Gradu Glini;
- potvrdu Ministarstva financija - Porezne uprave o stanju poreznog duga;
- pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospelosti ne stariji od 30 dana;
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima;
- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada Gline.

Iznimno od odredbi članka 44. i članka 48. stavka 3. alineje 1. pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Glinom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio

sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Glini, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Glina, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Glinom ili Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom Glina, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 49.

Poslovni prostor iz članka 1. stavka 2. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj iz članka 50. ove Odluke.

Tržišna cijena poslovnoga prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koju je zakupodavac Grad Glina dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30 % procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Članak 50.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Gline.

Članak 51.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 52.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi nadležno tijelo.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, Gradonačelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Glini, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja.

Članak 53.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 54.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, mora sadržavati odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe.

Članak 55.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnoga prostora po ovoj Odluci koristit će se za stjecanje i održavanje nekretnina u vlasništvu Grada Gline.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 56.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gline („Službeni vjesnik“, broj 36/16, 51/16 i 10/17).

Članak 57.

Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gline („Službeni vjesnik“, broj 36/16, 51/16 i 10/17) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 58.

Sve osobe koje se na dan stupanja na snagu Zakona nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora (neposredni posjednici), a nemaju s Gradom Gline sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. godine obratiti Gradu Glini i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

Grad Gline će neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovog članka, koji ima podmirene sve dospjele obveze prema Proračunu Grada Gline odnosno koji je ispunio sve dospjele obveze s osnove korištenja poslovnog prostora (troškovi režija,

naknada za korištenje, komunalna naknada, pričuva i sl.) na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor na rok od pet (5) godina.

Ako korisnik iz stavka 1. ovog članka ne podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu ili ako se korisniku ne može ponuditi ugovor o zakupu jer ne ispunjava uvjete iz stavka 2. ovoga članka ili ako korisnik ne sklopi s Gradom Gline ugovor o zakupu u roku od 30 dana od kada ga je zaprimio, Grad Gline pokrenuti će postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor objaviti će se natječaj za davanje u zakup.

Članak 59.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gline („Službeni vjesnik“, broj 36/16, 51/16 i 10/17) prije stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se prema odredbama te Odluke i propisa donesenih na temelju te Odluke.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gline („Službeni vjesnik“, broj 36/16, 51/16 i 10/17) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke i propisima donesenim na temelju ove Odluke ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to ona zatraži u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 60.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku“.



**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Željko Šešerin, struč.spec.crim.