

MATERIJAL UZ TOČKU 5. DNEVNOG REDA

**Donošenje Odluke o zakupu poslovnih prostora
i korištenju drugih prostora**

PRIJEDLOG

Na temelju članka 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN RH 125/11) i članka 27. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 9/09, 2/13, 3/13, 3/13- proč. tekst), Gradsko vijeće Grada Čakovca je na svojoj ____ sjednici održanoj _____ 2013., donijelo sljedeću

ODLUKU

o zakupu poslovnih prostora i korištenju drugih prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuje se:

- uvjeti i način postupka za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Čakovca,
- uvjeti i način davanja na korištenje drugih prostora za obavljanje djelatnosti od posebnog interesa za Grad,
- uvjeti i načini davanja u zakup ili na korištenje poslovnih prostora poduzećima u vlasništvu Grada,
- uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora,
- kriteriji za određivanje visina početnih iznosa zakupnine za poslovni prostor,
- dodatni uvjeti korištenja poslovnih prostora.

Odredbes ove odluke primjenjuju se i na poslovne prostore koji su još uvijek upisani 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.

Članak 2.

Poslovnim prostorima upravlja gradonačelnik na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 3.

Poslovni prostor je u smislu Zakona i ove Odluke poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitom dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili poslovno-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.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 4.

Poslovni prostori daju se u zakup javnim natječajem i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kuvertama.

Članak 5.

Gradonačelnik:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja,
- utvrđuje djelatnost koja će se obavljati u pojedinom poslovnom prostoru u skladu s lokacijom poslovnog prostora, stvarnim potrebama na tržištu i ostalim okolnostima,

- donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg zakupnika,
- donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup,
- donosi odluku o odustanku odnosno raskidu ugovora o zakupu,
- donosi odluku o smanjenju visine zakupnine u skladu s odredbama ove Odluke,
- donosi odluku o mogućnosti obavljanja druge djelatnosti ili smanjenju opsega djelatnosti u određenom poslovnom prostoru,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
- utvrđuje koeficijent umanjenja,
- obavlja druge poslove predviđene Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 6.

Komisija za davanje u zakup poslovnih prostora, provodi postupak javnog natječaja, te predlaže gradonačelniku sklapanje ugovora o zakupu s ponuditeljem koji ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koji je ponudio najviši iznos zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor. Najpovoljniji zakupnik je onaj zakupnik koji ispunjava sve uvjete javnog natječaja i ponudio je najviši iznos zakupnine za poslovni prostor.

Članove Komisije imenuje gradonačelnik.

Članak 7.

Gradonačelnik može, na molbu zakupnika dozvoliti promjenu djelatnosti za određeni poslovni prostor pod uvjetom da je zakupnik obavljao ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana prije podnošenja molbe za promjenu djelatnosti i ako prihvati povećanje zakupnine u skladu s tablicom o utvrđivanju visine zakupnine iz članka 25. ove Odluke.

Članak 8.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gospodarstvo Grada Čakovca (u daljnjem tekstu: Upravni odjel):

- vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu,
- obavlja poslove u vezi sa zaključivanjem ugovora o zakupu,
- obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika,
- utvrđuje uvjete za pokretanje postupka i pokreće postupak za iseljenje u slučaju bespravnog korištenja poslovnog prostora ili kršenja ugovora o zakupu,
- preuzima u posjed i obavlja predaju posjeda poslovnih prostora,
- prati stanje uređenja i održavanja, te poduzima mjere za uređenje i održavanje poslovnih prostorija,
- daje suglasnost na projekt unutarnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora, ukoliko Grad ocijeni da je takav potreban,
- izdaje suglasnost za namjeravane radove koji uključuju i radove iz članka 22. ove Odluke.

Članak 9.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja. Tekst javnog natječaja objavljuje se na internetskoj stranici Grada Čakovca i u javnom glasilu. U javnom glasilu može se objaviti i skraćena verzija javnog natječaja pod uvjetom da je puni tekst objavljen na internetskoj stranici.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Ugovor o zakupu s poduzećem u 100 % ili pretežitom vlasništvu Grada Čakovca sklapa se bez javnog natječaja.

Članak 10.

U tekstu natječaja mora biti navedeno:

1. za koji ili koje slobodne poslovne prostore se natječaj objavljuje (adresa i oznaka položaja u zgradi),
2. površina poslovnog prostora,
3. moguća djelatnost utvrđena zaključkom gradonačelnika,
4. početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
5. iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje,
6. uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu (potvrde nadležnih tijela da ponuditelj nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili dokaz o odobrenoj odgodi plaćanja navedenih obveza sukladno posebnim propisima i dr.), potvrde banaka i financijske agencije o solventnosti ponuditelja, i ostalu potrebnu dokumentaciju,
7. rok za podnošenje i način predaje ponude,
8. naziv i adresu upravnog odjela kojemu se ponude podnose,
9. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
10. mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda,
11. ostali uvjeti koje može gradonačelnik utvrditi za neki poslovni prostor (npr. način uređenja, davanja u zakup po dijelovima i dr.).

Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, pri zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji trebaju se pozvati na pravo prvenstva te dostaviti pravovaljan dokaz o svojem statusu, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 11.

Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a sklapanje ugovora ponudit će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju, po najvišoj izlicitiranoj zakupnini, pod uvjetom da ispunjava ste ostale uvjete javnog natječaja. Ukoliko sljedeći najpovoljniji ponuditelj ne prihvati ponudu, za predmetni poslovni prostor ponoviti će se javni natječaj.

Članak 12.

Bez provođenja javnog natječaja poslovni prostor se može dati u zakup samo u slučajevima i na način propisan Zakonom i ovom odlukom.

Članak 13.

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 – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz prethodnog stavka u roku od 30 dana, Grad Čakovec će, raspisati javni natječaj za davanje u zakup tog poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora neće se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

III. ZAKLJUČIVANJE I SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

Članak 14.

Na osnovi odluke gradonačelnika, Grad Čakovec i odabrani ponuditelj zaključuju ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji potpisuje zakupnik i gradonačelnik, odnosno zamjenik gradonačelnika.

Članak 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu zaključuje se najkraće na 1 (jednu) godinu, a najduže na vrijeme od 5 (pet) godina.

Članak 16.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje za to plaćati ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,
- podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se on nalazi (mjesto, ulica i kućni broj, položaj u zgradi i površina),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbu o korištenju i naknadi za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine, te rokovi plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
- odredbu da zakupnik dostavi, kao osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, ovisno o visini zakupnine, dvije bjanko zadužnice potvrđene po javnom bilježniku,
- odredbu o obvezi plaćanja poreza (u skladu sa Zakonom),
- odredbu o zabrani davanja u podzakup poslovnog prostora, bez pisane suglasnosti Grada,
- odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
- odredbu o prestanku ugovora,
- odredbu o otkaznom roku od trideset dana,
- odredbu o načinu predaje i preuzimanja poslovnog prostora u posjed,
- odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade, naknade za uređenje voda, spomeničke rente i ostalih troškova za korištenje poslovnog prostora,
- odredbu o podmirivanju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora ili zgrade, te okoliša zgrade,
- solemnizaciju po javnom bilježniku,
- mjesto i nadnevak sklapanja ugovora i potpise ugovornih stranaka,
- obvezu održavanja prostora,
- odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu,
- po potrebi i druge odredbe.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Kod produžavanja ugovora sa dosadašnjim zakupnikom u smislu odredbe čl. 13. ove odluke, isti kao garanciju za redovno podmirenje obveza iz ugovora dostavlja 2 bjanko zadužnice, na određeni iznos, ovisno o visini zakupnine, ukoliko iste nisu dostavljene po sklapanju ugovora ili je tijekom trajanja zakupa temeljem istih naplaćen dug. Kod provođenja javnog natječaja i sklapanja ugovora sa novim zakupnikom, novi zakupnik kao osiguranje redovnog podmirenja obveza dužan je prije sklapanja ugovora uplatiti depozit u trostrukom iznosu izlicitirane mjesečne zakupnine i dostaviti Gradu 2 bjanko zadužnice potvrđene po javnom bilježniku.

Članak 17.

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

Bez odobrenja zakupodavca zakupnik nema pravo preuređivati poslovni prostor.

Pod preuređenjem poslovnog prostora smatraju se radovi kojima se mijenja konstrukcija zgrade, raspored prostorija, vanjski izgled ili namjena poslovne prostorije.

Članak 18.

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

1. bračnom, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika, roditelju, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi: dokaz o pravnom sljedništvu.

Članak 19.

Zakupnik ne može koristiti poslovni prostor ili njegov dio za stanovanje.

Zakupnik ne može dati poslovni prostor niti njegov dio u podzakup niti sklapati ugovore o poslovnoj suradnji, kojim bi dali poslovni prostor na korištenje trećim osobama, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

U slučaju davanja zakupniku prava da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup, na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Zakona i ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

Davanje poslovnog prostora u podzakup može se odobriti samo jednokratno. Podzakupnik mora ispunjavati sve uvjete kao i zakupnik.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 20.

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

- u slučaju neplaćanja zakupnine i ostalih troškova koji proizlaze iz ugovora, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, i ostalih troškova s osnova korištenja poslovnog prostora,
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti Grada, isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Članak 21.

Djelatnosti od posebnog interesa za Grad Čakovec

Kulturna djelatnost (puhački orkestar, mažoretkinje i sl), sportska djelatnost, djelatnost svih drugih neprofitnih udruga, i sve druge djelatnosti važne za kulturni identitet i razvoj grada, od posebnog su interesa za Grad Čakovec. Istima se prostor daje na besplatno korištenje ili uz simboličnu mjesečnu naknadu koju utvrđuje Gradonačelnik, ovisno o načinu financiranja udruge, van Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Ukoliko se u određenom prostoru obavlja koja od djelatnosti ili više njih od posebnog interesa za Grad, a ujedno se u sklopu istog nalazi i poslovni prostor, prostorije koje se zajednički koriste (sanitarni čvor i sl.), a zakupnik je u obvezi i brinuti o istima i održavati (čistiti, grijati) predmetne prostorije u kojima se održavaju probe i vježbe, iznos zakupnine umanjuje se u skladu sa koeficijentom umanjenja temeljem odluke gradonačelnika, uz uvjet da je površina prostorije za obavljanje kulturne, sportske ili druge djelatnosti od javnog interesa površinom veća ili jednaka od prostorije u kojoj zakupnik obavlja svoju djelatnost.

Koeficijent umanjenja: za poslove domara, čišćenje i održavanje prostorija u kojima se obavlja djelatnost od posebnog interesa za Grad, vođenje brige o udrugama u skladu sa rasporedom održavanja proba i vježbi.

Koeficijent umanjenja iznosi: raspon od 20% do 50% iznosa zakupnine prema djelatnosti utvrđenoj u skladu s tablicom iz čl. 25. ove Odluke.

IV. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 22.

Pod velikim popravcima smatraju se:

1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
2. zamjena krovnog pokrivača, krovne i druge vanjske limarije,
3. izrada i zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje, gromobrankska instalacija, sanitarni uređaji), sanacija zidova, podova i stropova nakon izvršenih radova,
4. temeljna obnova fasade,
5. hidro-izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
6. zamjena stolarije u poslovnom prostoru i na zajedničkim dijelovima zgrade,
7. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja,
8. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija uređaja za kondicioniranje zraka,
9. obloge za zatvaranje instalacija u instalacijske kanale,
10. spuštene strop u slučaju da nije ranije drugačije uređen,
11. završne obloge podova čiji je vijek trajanja dulji od 20 godina.

Potrebu izvođenja velikih popravaka iz prethodnog stavka utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela, prije davanja u zakup poslovnog prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ukoliko se za to ukaže potreba. Navedeni radovi obavljaju se uz stalan nadzor stručnih osoba Grada, te se po završetku radova sastavlja zapisnik o okončanju i priznatim ulaganjima.

Vrijednost uloženi sredstava neće se priznati u slučaju da nije proveden postupak predviđen ovom Odlukom.

Članak 23.

Pod tekućim održavanjem smatra se: održavanje čistoće prostora, ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije, održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki), održavanje vodovoda i kanalizacije (popravak i zamjena armatura, sanacija začepljenja cijevi, sanacija puknuća cijevi), redovni servis centralnog grijanja, održavanje sistema centralnog grijanja, zamjena ventila, redovni servis uređaja za kondicioniranje zraka, zamjena brava, okova, lokota i stakla, održavanje protupožarnih aparata.

V. KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 24.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- površini poslovnog prostora,
- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,
- položaja poslovnog prostora u zgradi

Zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup ugovara se u visini koja je utvrđena u postupku natječaja, na način da ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene tablicom u članku 25. ove Odluke.

Visina zakupnine dosadašnjem zakupniku kojem ističe ugovor o zakupu, a ispunjava sve uvjete utvrđene u čl. 13., utvrđuje se na način propisan u čl. 20. i 25. ove Odluke. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa utvrđenog u člancima ove Odluke, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu čl. 13. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, u slučaju da se licitacija ne provede ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Gradonačelnik može smanjiti iznos zakupnine, najviše za 20 % .

Gradonačelnik može zakupniku u poslovnom prostoru na njegovu zamolbu smanjiti zakupninu koju plaća prema Ugovoru o zakupu pod sljedećim uvjetima:

- da dostavi pisanu molbu sa obrazloženjem razloga,
- da je do tog vremena uredno plaćao svoje obveze iz Ugovora o zakupu,
- da je poslovanje zakupnika ozbiljno ugroženo i dovelo je u opasnost opstanka zakupnika na tržištu, a smanjenjem zakupnine bi se pomoglo u istome i zadržala bi se radna mjesta,
- smanjenje zakupnine može biti najviše za 20 % od ugovorene, a koji iznos ne može biti niži od najniže propisane tablicom iz čl. 25. ove odluke,
- iznimno od prethodne točke, Gradonačelnik može u uvjetima ekonomske krize sniziti i najnižu mjesečnu zakupninu propisanu tablicom iz čl. 25. ove Odluke za 10 %.

O smanjenju zakupnine sklopit će se Aneks ugovora.

Smanjenje zakupnine privremenog je karaktera i može trajati najduže godinu dana.

Članak 25.

Početni iznos zakupnine za potrebe provođenja natječaja utvrđuje se u iznosu za m², ovisno o djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju poslovnog prostora u zgradi, a utvrđen je u tablici bodova. Vrijednost jednog boda iznosi 1 EUR (u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a). Gradonačelnik može odlukom promijeniti vrijednost boda.

Početni iznos zakupnine za pojedini poslovni prostor jednak je umnošku korisne površine prostora izražen u m², broja bodova i vrijednosti boda.

TABLICA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

RED.BR.	DJELATNOST	I ZONA	II ZONA	III ZONA
1.	Ugostiteljstvo, slastičarstvo, zabavne radnje za svaki m ² do 50 m ²	7	6	4
		8	7	5
2.	Financijske djelatnosti, osiguranja, agencijske djelatnosti, telekomunikacije, mjenjačnice, kladionice, igre na sreću, zlatarske i fotografske radnje,			

	fotokopirnice, kurirske službe, videoteke, butici, pekare i sve druge trgovačke djelatnosti, za svaki m ² do 50 m ²	6	5	3
	za svaki m ² od 51-200 m ²	7	6	4
3.	Uredske prostorije, tradicijski i deficitarni obrti i dr sl. djelatnosti za svaki m ² do 50 m ²	4	3	2
	za svaki m ² od 51-200 m ²	5	4	3
4.	Političke stranke, udruge, umjetničke i druge radionice, ateljei Za svaki m ² do 50 m ²	2	1	0,5
	Za svaki m ² od 51-200 m ²	3	2	1

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti, zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom odlukom utvrđen veći broj bodova.

Početni iznos zakupnine za djelatnost koja nije izričito navedena u tablici utvrđivat će se po onoj grupi djelatnosti koja je po svrsi i smislu najbliža djelatnosti navedenoj u tablici.

Za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, zakupnina se umanjuje za 25 % u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Članak 26.

I. Prva zona obuhvaća područje omeđeno ulicama Katarine Zrinski, Tome Masaryka, Ivana Mažuranića od križanja sa Tome Masaryka, Trgom Eugena Kvaternika, Valenta Morandinija, Matice hrvatske od križanja Valenta Morandinija do Ulice kralja Tomislava i Ulicom kralja Tomislava. Sve navedene ulice obuhvaćene su lijevom i desnom stranom.

II. Druga zona obuhvaća preostali dio Grada Čakovca.

III. Treća zona obuhvaća ostala naselja Grada Čakovca.

Članak 27.

Prestanak zakupa

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

Članak 28.

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

- i poslije pisane opomene Grada, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor suprotno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- i poslije pisane opomene Grada, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za dva uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,

- tijekom trajanja zakupa gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,

- bez suglasnosti Grada obavlja preinake,

- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 29.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnina za poslovni prostor, Tablica bodova za utvrđivanje visine zakupnine za poslovni prostor i Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Sl. glasnik Grada Čakovca br 1/1994), i Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora (Sl. glasnik Grada Čakovca br 3/1999).

Članak 30.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi na način kako su ugovoreni. Prilikom produženja istih u smislu odredbe čl. 13. ove Odluke, novi ugovori uskladit će se sa ovom Odlukom i važećim pozitivnim zakonskim propisima.

Članak 31.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 021-05/13-01/218
URBROJ: 2109/2-02-13-05
Čakovec, _____ 2013.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

O b r a z l o ž e n j e

Grad Čakovec donio je dana 20. travnja 1999. Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora, a 14. veljače 1994. zaključak o kriterijima za određivanje zakupnina za poslovni prostor. Predmetna odluka je postala neprimjenjiva na današnje izmijenjene okolnosti i potrebno je izmijeniti postojeću odluku, zaključak i tablice bodova za utvrđivanje visine zakupnine za poslovni prostor.

U skladu s preporučenim izmjenama od strane unutarnje revizije, predlaže se donošenje Odluke o zakupu i korištenju poslovnih i drugih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Čakovca sljedećeg sadržaja:

Ugovori o zakupu sklopljeni sa pravnim osobama koje obavljaju djelatnost od posebnog interesa za Grad, nakon isteka roka na koji su sklopljeni, sklapat će se u skladu sa posebnim zaključcima Gradonačelnika kao ugovori o korištenju i uporabi prema Zakonu o obveznim odnosima, a ne kao zakup, a posebno ugovori sa sportskim objektima i neprofitnim udrugama u kojima nema zakupnine, već se radi o besplatnom korištenju.

Predočeni prijedlog Odluke o zakupu poslovnih prostora i korištenju drugih prostora upućujem Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje.

GRADONAČELNIK

Stjepan Kovač, bacc. ing. comp. v.r.