

**MATERIJAL UZ TOČKU 3. DNEVNOG REDA**

**Upućivanje prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama  
Odluke o zakupu poslovnih prostora  
Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje**

## PRIJEDLOG

Temeljem članka 44. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 1/21 i 2/22), Gradonačelnica Grada Čakovca je na svom \_\_\_\_ stručnom kolegiju održanom \_\_\_\_\_ 2022., donijela sljedeći

## ZAKLJUČAK

### I.

Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnih prostora, upućuje se Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje.

### II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 024-04/22-01/60

URBROJ: 2109-2-01-01-22-05

Čakovec, \_\_\_\_\_ 2022.

**GRADONAČELNICA**

Ljerka Cividini, mag.ing.traff./univ.spec.oec., v.r.

## O b r a z l o Ź e n j e

Predloženom Odlukom, bilo je potrebno izmijeniti i uskladiti nadležnosti u postupanju kod davanja u zakup poslovnih prostora, detaljnije regulirati uvjete i postupak produženja postojećih ugovora o zakupu poslovnog prostora, detaljnije precizirati sadržaj ugovora o zakupu, izmijeniti odredbe o davanju poslovnih prostora u podzakup te regulirati slučajeve kada zakupnik poslovni prostor daje u podzakup trećoj osobi, a to je suprotno odredbama ugovora o podzakupu pa dolazi do raskida ugovora po sili zakona.

Izvršene su izmjene vezane uz važeću Odluku o ustrojstvu uprave Grada Čakovca.

Stoga donosim predloženi Zaključak.

**GRADONAČELNICA**

Ljerka Cividini, mag.ing.traff./univ.spec.oec., v.r.

## **PRIJEDLOG**

Temeljem članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) i odredbi članka 29. Statuta Grada Čakovca (Službeni glasnik Grada Čakovca 1/21 i 2/22), Gradsko Vijeće Grada Čakovca, na svojoj \_\_\_ sjednici, održanoj \_\_\_\_\_2022. donijelo je sljedeću

### **ODLUKU** **izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnih prostora**

#### **Članak 1.**

U Odluci o zakupu poslovnih prostora (Sl. gl. Grada Čakovca 6/13, 7/14, 1/15, 5/16, 2/17- pročišćeni tekst, 2/20 i 7/20 – u daljnjem tekstu: Odluka), članak 8. mijenja se i glasi:

„Nadležna upravna tijela Grada Čakovca:

- vode evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu,
- obavljaju poslove u vezi sa zaključivanjem ugovora o zakupu,
- obavljaju nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika,
- utvrđuju uvjete za pokretanje postupka i pokreću postupak za iseljenje u slučaju bespravnog korištenja poslovnog prostora ili kršenja ugovora o zakupu,
- preuzimaju u posjed i obavljaju predaju posjeda poslovnih prostora,
- prate stanje uređenja i održavanja, te poduzimaju mjere za uređenje i održavanje poslovnih prostorija,
- daju suglasnost na projekt unutarnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora, ukoliko Grad ocijeni da je takav potreban,
- izdaju suglasnosti za namjeravane radove koji uključuju i radove iz članka 22. ove Odluke.

#### **Članak 2.**

U članku 10. stavku 1. točki 8. i članku 22. stavku 2. riječi: „Upravnog odjela“ zamjenjuju se riječima: „upravnog tijela“

#### **Članak 3.**

U članku 13. st. 1., 2. i 3., mijenjaju se i glase:

„Iznimno od odredbe članka 9. st. 1. ove Odluke, Grad može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po ovoj Odluci za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, 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 prethodnog stavka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka 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 prethodnog stavka ovog članka ili ako Grad 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 2. 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 će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.“

#### **Članak 4.**

U članku 16. stavku 2.:

- u prvom podstavku, iza riječi „stranama“ dodaje se sljedeći tekst: „ime i prezime ili naziv, adresa prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana“,
- u drugom podstavku, iza riječi „prostoru“ dodaje se sljedeći tekst: „podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (zemljišnoknjižni i katastarski podaci), površina i položaj poslovnog prostora, ukoliko je poslovni prostor u zgradi koja je etažirana – broj etaže, pozicija, tlocrtni opis“.

#### **Članak 5.**

U članku 19. Odluke, stavak 2. i 3., mijenjaju se i glase:

„Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora koji je dat u zakup ne može se dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno. Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dopušteno je dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno. Na ugovore o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

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

#### **Članak 6.**

Ostale Odredbe Odluke o zakupu poslovnih prostora ostaju na snazi.

#### **Članak 7.**

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

#### **Članak 8.**

Ovlašćuje se Odbor za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost izdati pročišćeni tekst Odluke o zakupu poslovnih prostora.

KLASA: 024-04/22-02/60

URBROJ: 2109-2-02-01-22-04

Čakovec, \_\_\_\_\_ 2022.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA**

Darko Zver, mag. cin., v.r.

## AKTI ODBORA ZA STATUT, POSLOVNIK I NORMATIVNU DJELATNOST

1.

Odbor za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Gradskog vijeća Grada Čakovca, na 21. sjednici održanoj 3. travnja 2017., temeljem članka 40. Statuta Grada Čakovca (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 9/09, 2/13, 3/13, 3/13 - proć. tekst i 1/14), izdaje proćišćeni tekst Odluke o zakupu poslovnih prostora.

Proćišćeni tekst Odluke o zakupu poslovnih prostora obuhvaća Odluku o zakupu poslovnih prostora (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 6/13) i njegove izmjene i dopune (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 7/14, 1/15 i 5/16) u kojima je naznaćeno njihovo vrijeme stupanja na snagu.

KLASA: 021-06/17-01/2  
URBROJ: 2109/2-02-17-01  
Čakovec, 3. travnja 2017.

PREDSJEDNIK ODBORA  
Dragutin Bajsic

### O D L U K U o zakupu poslovnih prostora

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Ćlanak 1.

Ovom Odlukom odrećuje se:

- uvjeti i naćin postupka za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Čakovca,
- uvjeti i naćini davanja u zakup ili na korišćenje poslovnih prostora poduzećima u vlasništvu Grada,
- uvjeti i postupak natjećaja za davanje u zakup poslovnih prostora,
- kriteriji za odrećivanje visina poćetnih iznosa zakupnine za poslovni prostor,
- dodatni uvjeti korišćenja poslovnih prostora.

##### Ćlanak 2.

Poslovnim prostorima upravlja gradonaćelnik na naćin propisan Zakonom i ovom Odlukom.

##### Ćlanak 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 pretežitim 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, ćini samostalnu uporabnu ćelinu 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 NATJEĆAJA

##### Ćlanak 4.

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

##### Ćlanak 5.

Gradonaćelnik:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natjećaja,
- utvrćuje djelatnost koja će se obavljati u pojedinom poslovnom prostoru u skladu s lokacijom poslovnog prostora, stvarnim potrebama na trţištu 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 odrećenom poslovnom prostoru,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
- utvrćuje koeficijent umanjenja,
- obavlja druge poslove predvićene Zakonom i ovom Odlukom.

##### Ćlanak 6.

Komisija za davanje u zakup poslovnih prostora, provodi postupak javnog natjećaja, te predlaže gradonaćelniku 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 europske fondove 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, te ističe na oglasnoj ploči Grada Čakovca. U javnom glasilu objavljuje se obavijest o objavi javnog natječaja.

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 m<sup>2</sup> 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 prema poduzecima u vlasništvu ili suvlasništvu Grad Čakovca ili dokaz o odobrenoj odgodi plaćanja navedenih obveza sukladno posebnim propisima i dr.), potvrdu o solventnosti ponuditelja (BON1 ili SOL2)
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 ponuditelj će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju, po najvišoj izlicitiranoj zakupnini, pod uvjetom da ispunjava ste ostale uvjete javnog

natječaj. 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.

Zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz prethodnog stavka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

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 zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Ugovor o zakupu neće se sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Čakovcu i prema poduzećima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Čakovca, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

### III. ZASNIVANJE ZAKUPA

#### 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 poslovnog prostora može se sklopiti na određeno vrijeme i na neodređeno vrijeme.

Ugovor o zakupu na određeno vrijeme može se sklopiti najkraće na vrijeme od godine dana, a najduže na vrijeme od 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,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- 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,
- 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 vrijeme 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.

Ukoliko je za vrijeme trajanja zakupa, radi dospjelog dugovanja iskorištena koja od zadužnica, ili obadvije, zakupnik je obvezan odmah po pozivu zakupodavca dostaviti novu zadužnicu, u suprotnome se ugovor o zakupu raskida. 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 dvostrukom 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 slijednik 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 povlačenje otkaza ugovora o zakupu ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog postupka ili parničnog postupka u potpunosti otkloni razloge zbog kojih mu je otkazan ugovor o zakupu i to:

- u slučaju neplaćanja zakupnine i ostalih troškova koji proizlaze iz ugovora, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, i ostalih troškova s osnova korištenja poslovnog prostora, ili mu je na temelju posebnog zaključka gradonačelnika, te sklopljenog Sporazuma odobrena otplata duga u obrocima,
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti Grada, isprazni prostor od bespravnog korisnika, i podmiri sve dospjele troškove nastale u postupku iseljenja i ostale nastale troškove.

#### Članak 21.

Ukoliko se u određenom prostoru obavlja djelatnost sukladno članku 2. st. 6. točka 2 i 3 Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvo ili pod upravom Grada Čakovca na korištenje udrugama 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, gromobranska 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. spuštenu 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.

Za vrijeme uređenja, da bi se poslovni prostor priveo namjeni, u trajanju do dva mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

#### Članak 23.

Pod tekućim održavanjem smatra se: održavanje čistoće prostora, soboslikarski radovi, održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki), održavanje vodovoda i kanalizacije (popravlak 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. Zakupnina utvrđena u postupku javnog natječaja uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Visina zakupnine dosadašnjem zakupniku kojem ističe ugovor o zakupu, a ispunjava sve uvjete utvrđene u čl. 13., utvrđuje se na način propisan u čl. 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 ponudenu 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. Pravo na smanjenje zakupnine može se koristiti samo jednom unutar roka od pet godina.

#### Članak 25.

Početni iznos zakupnine za potrebe provođenja natječaja utvrđuje se u iznosu za m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, broja bodova i vrijednosti boda.

TABLICA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

RED. BR.	DJELATNOST	I ZONA	II ZONA	III ZONA	IV ZONA
1.	Ugostiteljstvo, slastičarstvo, zabavne radnje za svaki m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	7	6	4	3
	za svaki m <sup>2</sup> od 51-200 m <sup>2</sup>	8	7	5	4
2.	Financijske djelatnosti, osiguranja, agencijske djelatnosti, telekomunikacije, mjenjačnice, kladionice, igre na sreću, zlatarske i fotografske radnje, fotokopirnice, kurirske službe, butici, pekare i sve druge trgovačke djelatnosti, za svaki m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	6	5	3	2
	za svaki m <sup>2</sup> od 51-200 m <sup>2</sup>	7	6	4	3
3.	Uredske prostorije, tradicijski i deficitarni obrti i dr sl. djelatnosti za svaki m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	4	3	2	2
	za svaki m <sup>2</sup> od 51-200 m <sup>2</sup>	5	4	3	2
4.	Političke stranke, udruge, umjetničke i druge radionice, ateljei Za svaki m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	2	1	0,5	1
	Za svaki m <sup>2</sup> od 51-200 m <sup>2</sup>	3	2	1	2

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 Morandinja, Matice hrvatske od križanja Valenta Morandinja 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, izuzev baraka bivšeg GK Međimurja u Ulici A. Schulteissa 19.

- III. Treća zona obuhvaća ostala naselja Grada Čakovca.
- IV. Četvrta zona obuhvaća barake bivšeg GK Međimurja u Ulici A. Schultzeissa 19 u Čakovcu.

## VI. PRESTANAK ZAKUPA

### Članak 27.

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, 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,
- Grad, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
- bez suglasnosti Grada obavlja preinake,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom.
- ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno, ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

### 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 (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 1/94), i Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 3/99).

#### 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«.

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 7/14)

#### Članak 2.

Ostale odredbe Odluke o zakupu poslovnih prostora i korištenju drugih prostora (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 6/13) ostaju na snazi.

#### Članak 3.

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

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 1/15)

#### Članak 3.

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

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (»Službeni glasnik Grada Čakovca«, broj 5/16)

#### Članak 18.

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