

Na temelju članaka 6., 33. i 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15), članka 35. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ RH broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15.) i članka 32. stavaka 3. i 7. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik Grada Vukovara“ broj: 4/09, 7/11, 4/12, 7/13 i 7/15), Gradsko vijeće Grada Vukovara na 20. sjednici, održanoj 22. ožujka 2016., donosi

## **ODLUKU**

### **o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Vukovara na kojem Grad Vukovar ima pravo raspolaganja ili korištenja, te istim gospodari.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

##### **Članak 2.**

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci i pravni akti koji se donose na temelju nje, a koji imaju rodno značenje, bez obzira na to jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, obuhvaćaju na jednak način muški i ženski rod.

##### **Članak 3.**

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

##### **Članak 4.**

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja gradonačelnik Grada Vukovara (u daljnjem tekstu: gradonačelnik).

## Članak 5.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, gradonačelnik:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora sukladno odredbama Statuta,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora i provodi postupak natječaja,
- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
- odobrava uređenje poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
- odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora sukladno odredbama Statuta,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora sukladno odredbama Statuta.

## Članak 6.

Gradonačelnik, posebnim aktom, imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te njihovih zamjenika.

Povjerenstvo ima tajnika koji obavlja administrativno – tehničke poslove Povjerenstva.

Povjerenstvo provodi postupak javnog natječaja i utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja te ga predlaže gradonačelniku.

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

## II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 7.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu na temelju provedenog javnog natječaja.

Grad će, iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od 5 godina, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će, nakon stupanja u posjed raspisati javni natječaj za poslovni prostor sa početnim iznosom zakupnine koji ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 2. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Ugovor o zakupu Grad ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu kao i obveze koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (voda, struja,...) osim ako istoj nije odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu u ime Grada potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik ovlasti.

Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti Poreznoj upravi, Ispostavi Vukovar.

#### Članak 8.

Iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke, Ugovor se može sklopiti bez javnog natječaja, ako se poslovni prostor daje u zakup:

- Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,
- jedinicama lokalne i regionalne samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
- dosadašnjem zakupniku pod uvjetom da uredno ispunjava ugovorne obaveze, ukoliko prihvati ponudu za produženje Ugovora,
- udruzi građana koja je neprofitna organizacija i obavlja djelatnost koja je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Vukovara (u daljnjem u tekstu: Udruga).

#### Članak 9.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

- naznaku ugovornih strana
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
- podatke o poslovnom prostoru
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- visinu ugovorene mjesečne zakupnine
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi, te režijskih troškova (voda, struja i sl.), koji se plaćaju po rokovima dospijeca istih
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku
- vrijeme na koje se ugovor sklapa
- odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog (10) u mjesecu
- odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci Gradonačelnika i u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu
- odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima
- odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju
- odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
- odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uložениh sredstava
- odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Grada
- odredbu da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl. u obvezi dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi, broju žiro računa i OIB-a, temeljem kojih podataka će se aneksom ugovora o zakupu izmijeniti naziv zakupnika
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu
- druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

#### Članak 10.

Početna visina zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom utvrđuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, te prema površini poslovnog prostora i etaži zgrade na kojoj se nalazi.

Odluku o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Vukovara koji se daju u zakup putem javnog natječaja donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik može posebnim Zaključkom odrediti cijenu zakupnine koja je različita od cijene zakupnine iz Odluke navedene u stavku 2. ovog članka.

#### Članak 11.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Gradonačelnik.

Iznimno, Gradsko vijeće može propisati da se poslovni prostor u zgradama u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

#### Članak 12.

Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Ako zakupnik koristi poslovni prostor iz članka 11. stavak 1. ove Odluke za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, ugovor o zakupu se jednostrano raskida, a Grad će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, Gradonačelnik može, osim za poslovni prostor iz članka 11. stavak 1. ove Odluke, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da:

- zakupnik podmiri sva dugovanja prema Gradu uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora (voda, struja...),
- zakupnik prihvati povećanu cijenu zakupnine ukoliko se nova djelatnost odnosi na viši razred plaćanja.

U slučaju izmjene ili dopune namjene poslovnog prostora zakupnik sam snosi troškove uređenja prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u prostoru, te nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme radova na preuređenju prostora.

#### Članak 13.

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

Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

Zakupnik iz članka 21. stavak 2. ove Odluke, koji je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, ne može dati poslovni prostor u podzakup.

#### Članak 14.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Gradu poslovni prostor u zatečenom stanju ako nije drugačije ugovoreno.

U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje nije Grad priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

### III JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP

#### Članak 15.

Odluku o raspisivanju javnog natječajja za zakup poslovnog prostora donosi Gradonačelnik.

Odlukom iz prethodnog stavka utvrđuje se: djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječajja.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Gradonačelnik donosi na prijedlog Povjerenstva za zakup i prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Vukovara.

#### Članak 16.

Na temelju odluke Gradonačelnika o raspisivanju javnog natječajja za zakup objavljuje se u dnevnom tisku i na web stranicama Grada Vukovara.

#### Članak 17.

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

- adresu i površinu poslovnog prostora;
- djelatnost koja će se u prostoru obavljati;
- početni iznos zakupnine mjesečno po m<sup>2</sup>;
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- rok za podnošenje pisanih ponuda;
- iznos jamčevine koju treba uplatiti svaki učesnik natječajja;
- vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor;
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda;
- odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja prema Gradu;
- odredbu da je punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do otvaranja ponuda Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati istom;
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka Gradonačelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine;
- odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te, ukoliko izabrani ponudač nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječajja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine;
- odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu;
- odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (mjenica, garantni polog ili slično);
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;
- odredbu o načinu i roku dostave zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima;
- odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec;
- odredbu o prihvaćanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Gradonačelnika;
- odredbu o drugim posebnim uvjetima natječajja prema odluci Gradonačelnika.

#### Članak 18.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ime i prezime fizičke osobe odnosno puni naziv pravne osobe, OIB i točnu adresu;
- adresu i površinu poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda;
- prihvaćanje djelatnosti navedene u natječaju, ili ukoliko ista nije određena, opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;
- dokaz o uplaćenju jamčevini;
- broj žiro-računa, tekućeg računa ili slično na kojem će mu se, ukoliko ne bude izabran, vratiti jamčevina;
- presliku osobne iskaznice te dokaz o mogućnosti obavljanja djelatnosti, ukoliko je natjecatelj fizička osoba;
- presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s prilogima o registraciji;
- BON 2 za pravne osobe;
- Potvrdu Grada da nema dospjele nepodmirene obveze prema gradskom proračunu i dokaz o plaćenim ostalim troškovima koji proizlaze iz korištenja prostora (voda, struja,...).

U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

#### Članak 19.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u nastavku: Povjerenstvo).

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.

Prije početka otvaranja prispjelih ponuda, predsjednik Povjerenstva upoznaje prisutne o uvjetima i postupku provedbe natječaja, te eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnim prostorima. Nakon toga provjeravaju se ponude da li su upućene u propisanom roku i na odgovarajući način.

Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, jasna i dana od osobe koja može učestvovati u natječaju.

Svi podaci o ponudama unose se u zapisnik. U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnim prostorima koji su predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Prisutni natjecatelji imaju pravo uvida u prispjele ponude, te pravo prigovora na rad Povjerenstva.

Eventualni prigovori se mogu uputiti Povjerenstvu u pisanom obliku u roku od 3 dana nakon otvaranja ponuda. O prigovorima rješava Gradonačelnik.

#### Članak 20.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah izjasniti o korištenju svog prava, ili da neki od natjecatelja s pravom prvenstva nije nazočan, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pismene obavijesti.

#### Članak 21.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ako u uvjetima natječaja za predmetni poslovni prostor prednost nema sadašnji zakupnik ili korisnik, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što Gradonačelnik donese odluku o najpovoljnijoj ponudi.

Natjecateljima čija je ponuda prihvaćena jamčevina će se uračunati u zakupninu.

#### Članak 22.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Gradonačelnik.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave obavijesti o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem, a na kojeg će se na odgovarajući način primijeniti odredbe ove Odluke.

#### Članak 23.

Grad je dužan predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom.

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

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora i eventualni primjereni rok u kojem se određeni radovi u poslovnom prostoru mogu izvesti.

### **IV ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA**

#### Članak 24.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

#### Članak 25.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Grada mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Grad ima pravo na naknadu štete.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan omogućiti Gradu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

#### Članak 26.

Za vrijeme trajanja zakupa Grad ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove.

Grad je dužan, najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.

Zakupnik je dužan omogućiti Gradu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od dva mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome pisano obavijestiti zakupodavca. U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan, u daljnjem roku od 15 dana od poslana obavijesti, prostor predati u posjed Gradu, bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

#### Članak 27.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 26. stavak 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Grada, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Iznimno zakupnik ima pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti zbog radova iz članka 26. u slučaju iz stavka 1. ovog članka ako Grad ne završi sa radovima u roku navedenom u obavijesti, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje Grad nije odgovoran.

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, jer je istog predao Gradu, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.

#### Članak 28.

Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev u kojem mora navesti opis radova koje želi izvesti i dostaviti ponudu odnosno troškovnik izvođača radova.

O zahtjevu za nužnu adaptaciju, rekonstrukciju, odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje nadležni upravni odjel Grada u čijoj je nadležnosti upravljanje gradskom imovinom koji daje pisanu suglasnost za izvođenje radova.

Suglasnost iz prethodnog stavka sadrži:

- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana,
- odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana,
- odredbu da o produženju roka radova i dodatnom oslobađanju plaćanja zakupnine odlučuje Gradonačelnik na pisani zahtjev zakupnika koji se dostavlja nadležnom upravnom odjelu u čijoj je nadležnosti upravljanje gradskom imovinom,
- odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva, odnosno odredbu da će se ista priznati, djelomično ili u cijelosti, po revidiranom troškovniku od strane stručne službe kroz kompenzaciju sa zakupninom za vrijeme trajanja zakupa.

#### Članak 29.

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti pod uvjetom da je:

- u Godišnji plan i program održavanja poslovnih prostora unesen iznos navedenih radova ili je Gradonačelnik donio posebnu odluku o istom,
- zapisnikom o primopredaji utvrđeno da poslovni prostor ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti ili je poslovni prostor u ROH- BAU izvedenosti,
- u zadnjih 10 godina nije izvođena ista vrsta radova,



- za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih tijela i institucija.

Iznimno zakupnik može tražiti pisanu suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete ako istu nije sam prouzročio.

#### Članak 30.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga sa osnova zakupa poslovnog prostora, za slijedeće radove:

- elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela
- izgradnja sanitarnog čvora
- izgradnja poda, zida i stropa
- radovi na krovu
- svi radovi na fasadi
- posebni radovi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost ako je to predviđeno ugovorom o zakupu.

Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u ROH-BAU stanju dovršenosti priznaju se i drugi radovi koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

#### Članak 31.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan nadležnom upravnom odjelu Grada u čijoj je nadležnosti upravljanje gradskom imovinom podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženi sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih.

Eventualno priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevitom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

#### Članak 32.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini do 50% do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Gradonačelnik može odlukom odrediti i veći iznos od 50% iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

Kada se radi o zakupnicima sa kojima je zakupnina ugovorena po povlaštenoj cijeni (udruge, političke stranke, umjetnici i sl.) istima se priznata ulaganja prebijaju u odnosu na komercijalnu cijenu prema Rješenju o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore koji se daju u zakup putem javnog natječaja.

#### Članak 33.

Pravo na naknadu uloženi sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 28. ove Odluke, nije podnio pisani zahtjev ili nije dobio pisanu suglasnost.

#### Članak 34.

Na odluku nadležnog upravnog odjela Grada u čijoj je nadležnosti upravljanje gradskom imovinom zakupnik ima pravo uložiti prigovor u roku od 8 dana od dana obavijesti o izvršenoj reviziji ulaganja.

O prigovoru odlučuje Gradonačelnik. Odluka Gradonačelnika je konačna.

### V PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 35.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje važiti istekom roka na koji je sklopljen.

Iznimno se može sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije u roku od 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno članku 7. stavak 2. ove Odluke.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

#### Članak 37.

Grad će otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane obavijesti zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ne plati dospjelu zakupninu i druge obveze iz ugovora u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene,
- prestane s korištenjem poslovnog prostora, bez opravdanog razloga, duže od 2 mjeseca,
- bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina i namjena poslovnog prostora, pregrađivanje prostora i slično.

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:

- kada je donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Grad ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada,
- ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti.

#### Članak 38.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza, bez obzira da li je dostava uspješno iskazana ili ne.

U slučaju dva puta neuspješne dostave, dostava će se smatrati izvršenom danom objave na oglasnoj ploči Grada Vukovara te se dostava smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana javne objave.

#### Članak 39.

Nakon isteka otkaznog roka zakupnik je dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva.

Grad nije dužan zakupniku nadoknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika sukladno odredbama ove Odluke.

#### Članak 40.

Prilikom predaje ispraznjenog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

#### Članak 41.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od Grada.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

#### Članak 42.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika temeljem aneksa ugovora.

#### Članak 43.

Za rješavanje spora između Grada i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispraznjenje poslovnog prostora određuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Vukovaru.

## **VI KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA NEPOSREDNOM DODJELOM**

#### Članak 44.

Gradonačelnik može svojom odlukom dodijeliti poslovni prostor na korištenje ustanovama za predškolski odgoj i obrazovanje, raznim udrugama i udruženjima građana, političkim strankama, likovnim i drugim umjetnicima, strukovnim organizacijama i drugim zaslužnim građanima za obavljanje njihove djelatnosti, na period ne duži od dvije godine.

Prednost prilikom dodjele imaju udruge koje su ostvarile značajne rezultate i neposredno rade sa korisnicima usluga, te imaju više članova ili volontera i čiji je rad od osobite važnosti za Grad Vukovar.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka sa korisnikom se sklapa ugovor o korištenju na određeno vrijeme za dodijeljeni poslovni prostor.

Na ugovor o korištenju na određeno vrijeme za dodijeljeni prostor odgovarajući način se primjenjuje odredbe članka 10. ove Odluke.

## **VII KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

#### Članak 45.

Grad može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema gradskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se

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

Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru ugovorenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje pet (5) godina.

Grad može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem korisniku istog koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, i koji koristi prostor koji je predmet kupoprodaje najmanje pet (5) godina.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora osoba iz stavka 2. i 3. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Gradonačelniku.

Iznimno od odredbe članka 2. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema gradskom proračunu koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu sa Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti prijašnji poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, a sada je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina.

Iznimno od stavka 3. ovog članka Grad može poslovni prostor prodati sadašnjem korisniku koji u istom obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost. U tom slučaju poslovni prostor Grad može prodati samo ako je isti za cijeli period korištenja prostora plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji proizlaze iz korištenja prostora, odnosno, ako nije plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji iz istog proizlaze, samo ako dugovanja po osnovi korištenja poslovnog prostora podmiri u cijelosti zajedno sa zakonskim zatezanim kamatama prije sklapanja kupoprodajnog ugovora.

#### Članak 46.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

#### Članak 47.

Grad zadržava pravo, da sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Statutu Grada Vukovara, objavi javni natječaj za prodaju određenih poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su prazni ili u korištenju.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Uvjete javnog natječaj za prodaju poslovnih prostora, posebno uvjete plaćanja kupoprodajne cijene posebnom odlukom određuje Gradonačelnik odnosno, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, Gradsko vijeće.

#### Članak 48.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka smatra se ona koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 45. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Pravo na priznavanje neamortiziranih ulaganja u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora iz stavka 3. ovog članka nema zakupnik ni sadašnji korisnik koji nije dobio pisanu suglasnost Grada, kao ni onaj kojem je Grad već priznao ulaganja kroz smanjenje zakupnine ili kroz kompenzaciju sa zakupninom.

Tržišnu vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, sa liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada.

#### Članak 49.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročno prema izboru kupca.

Kada se plaćanje kupoprodajne cijene isplaćuje odjednom rok isplate je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok ne može biti duži od 20 (dvadeset) godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 48. stavak 3. ove Odluke.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu kupac je dužan kao jamstvo naplate ugovora, prije sklapanja ugovora, dostaviti zadužnicu u visini ugovorene cijene poslovnog prostora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EUR i plaća u obrocima preračunatim po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem glavnice i ugovorene kamate, kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

Ugovor će se smatrati raskinutim u slučaju neplaćanja 3 uzastopna obroka.

#### Članak 50.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se upravnom odjelu u čijoj je nadležnosti upravljanje gradskom imovinom 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Vukovaru,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza,

- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni Zahtjev.

Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

#### Članak 51.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:

- izjavu kupca kojom, radi osiguranja dugujućeg iznosa u korist Grada, dopušta upis založnog prava u visini duga u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
- u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 45. ove Odluke i:
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor,
- izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Grada,
- izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana u korist Grada ukoliko kupac istu proda prije roka od 10 godina od dana sklapanja ugovora,
- odredbu kojom prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
- izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Grada i izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodanog prostora u korist Grada.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### Članak 52.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora sukladno odredbama Statuta.

Poslovni prostor se ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu i obveze po osnovi korištenja poslovnog prostora, te obveze prema državnom proračunu osim ako je pisano odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 53.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 52. ove Odluke Gradonačelnik, odnosno osoba koju on ovlasti i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

### VIII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 54.

Po odredbama ove Odluke Grad može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do

pravomoćnog okončanja tih postupaka, a ova odredba će biti sastavni dio javnog natječaja za davanje tih poslovnih prostora u zakup.

Članak 55.

Sredstva od zakupa i prodaje poslovnih prostora prihod su Proračuna Grada Vukovara.

Članak 56.

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

Članak 57.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ove Odluke, primjenjivat će se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 58.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom vjesniku Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADSKO VIJEĆE  
KLASA: 372-01/16-01/3  
URBROJ: 2196/01-01-16-4  
Vukovar, 22. ožujka 2016.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Igor Gavrić, mag.ing.