

Na temelju odredbe članka 47. stavka 3. točke 1. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18, 2/18 – pročišćeni tekst, 7/19 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 3/20, 3/21 i 15/22), gradonačelnik Grada Vukovara donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrdjuje se prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara.

II.

Za izvjestitelja na sjednici Gradskog vijeća određuje se privremena pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu Sandra Sučić, dipl. ing. arh.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 011-03/25-01/3
URBROJ: 2196-1-02-25-5
Vukovar, 4. rujna 2025. godine



Gradonačelnik
Marijan Pavliček

S. Sučić
L

Na temelju odredbi članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 52/25), članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 13. stavak 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 123/24) i članka 32. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18, 2/18 – pročišćeni tekst, 7/19 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 3/20, 3/21 i 15/22), Gradsko vijeće Grada Vukovara na _____ sjednici održanoj _____ 2025. godine donosi

O D L U K U
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- 1) Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara.
- 2) Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.
- 3) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.
- 4) 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.

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.

- 1) Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano posebnim zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora (dalje u tekstu: Zakon).
- 2) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.
- 3) Poslovnom djelatnošću u smislu ove Odluke smatra se djelatnost koju zakupnici stvarno obavljaju pod uvjetom da su za istu registrirani.

Članak 4.

- 1) 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 će se u poslovnom prostoru obavljati te prema površini poslovnog prostora.
- 2) Odluku o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Vukovara koji se daju u zakup putem javnog natječaja donosi Gradonačelnik Grada Vukovara (dalje u tekstu: Gradonačelnik).
- 3) Gradonačelnik može posebnim zaključkom odrediti cijenu zakupnine koja je različita od cijene zakupnine iz Odluke navedene u stavku 2. ovog članka, a okolnosti donošenja takvog zaključka moraju biti obrazložene.

Članak 5.

- 1) Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Gradonačelnik.
- 2) Iznimno, Gradsko vijeće Grada Vukovara 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 6.

U obavljanju poslova upravljanja poslovnim prostorima, Gradonačelnik:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
5. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj, dužinu trajanja zakupa i posebne uvjete ako se utvrđuju,
6. odobrava uređenje poslovnog prostora,
7. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
8. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
9. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
10. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
11. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava i odredbama Statuta Grada Vukovara,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora sukladno odredbama Statuta Grada Vukovara i ove Odluke.

II. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 7.

- 1) Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim oмотnicama.

PRIJEDLOG

- 2) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja na određeno vrijeme koje ne može biti kraće od 1 godine niti duže od 10 godina.
- 3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori se daju u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odlučuje gradonačelnik Grada Vukovara.
- 4) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Gradonačelnik.
- 5) Odlukom Gradonačelnika iz stavka 4. ovoga članka utvrđuje se: djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.
- 6) Gradonačelnik može u interesu Grada Vukovara bez obrazloženja poništiti cijeli javni natječaj ili natječaj u dijelu za pojedini poslovni prostor, odnosno ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu pristiglu na javni natječaj.

Članak 8.

- 1) Javni natječaj za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara objavljuje se u dnevnom tisku ili u lokalnom listu i na službenoj internetskoj stranici Grada Vukovara.
- 2) Javni natječaj za zakup poslovnog prostora mora obvezno sadržavati:
 1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora);
 2. početni iznos mjesečne zakupnine;
 3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
 4. rok za podnošenje pisanih ponuda;
 5. iznos i način plaćanja jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje;
 6. odredbe o vraćanju jamčevine;
 7. vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor;
 8. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda;
 9. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
 10. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
 11. odredbu o postupanju u slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu;
 12. odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;
 13. 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;
 14. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 8 dana od dana dostavljanja odluke Gradonačelnika o izboru sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine;
 15. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te, ukoliko izabrani ponuđač nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine;
 16. odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu i načinu ostvarenja tog prava;
 17. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine;
 18. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
 19. odredbu da se neće razmatrati ponude pristigle nakon isteka roka za ponošenje ponuda naznačenog u javnom natječaju, ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja, nepotpune ponude, uvjetne ponude te ponude na kojima su vidljive korekcije podataka;
 20. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima;

PRIJEDLOG

21. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec;
22. odredbu o prihvatanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Gradonačelnika;
23. odredbu da Grad Vukovar nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za obavljanje djelatnosti, ni za druga uvjerenja ili dozvole niti za dokumentaciju za njihovo ishođenje te da je ponuditelj dužan prije podnošenja ponude utvrditi koja se djelatnost može obavljati u poslovnom prostoru za koji ima namjeru podnijeti ponudu za zakup;
24. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci Gradonačelnika.

Članak 9.

- 1) Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 niti duži od 15 dana od dana objave javnog natječaja.
- 2) Kao dan predaje ponude smatra se dan zaprimanja ponude u pisarnici Grada Vukovara ili dan predaje ponude poštanskom uredu slanjem preporučene pošiljke.
- 3) Ponude ponuditelja koje pristignu nakon roka određenog za predaju ponuda neće se razmatrati, kao niti ponude koje su poslane poštom preporučeno, a nisu zaprimljene u pisarnici Grada Vukovara do datuma i vremena označenog za otvaranje ponude. U potonjoj situaciji rizik za provovremenu dostavu snosi ponuditelj.
- 4) Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:
 1. popunjen i potpisan obrazac prijave na natječaj (koji se objavljuje u privitku natječaja na službenoj internetskoj stranici Grada Vukovara www.vukovar.hr),
 2. presliku osobne iskaznice ili presliku obrtnice ako je ponuditelj obrtnik ili presliku rješenja o upisu u sudski registar za pravne osobe, odnosno presliku poslovne dozvole ako je ponuditelj stranac,
 3. dokaz o uplati jamčevine,
 4. broj računa (IBAN) ponuditelja na koji će se izvršiti povrat uplaćene jamčevine u slučaju da isti nije najpovoljniji ponuditelj,
 5. dokaz o solventnosti (ukoliko je ponuditelj obrtnik ili pravna osoba) - ne starije od dana objave javnog natječaja
 6. potvrdu o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema:
 - a) državnom proračunu (potvrda Porezne uprave) – ne starije od dana objave javnog natječaja
 - b) gradskom proračunu (potvrda Upravnog odjela za financije i nabavu Grada Vukovara) - ne starije od dana objave javnog natječaja
 7. izjavu ponuditelja da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, da njegova ponuda ostaje na snazi 30 dana od dana otvaranja ponuda te da će ako njegova ponuda bude prihvaćena u roku dok je ponuda na snazi sklopiti ugovor o zakupu i snositi trošak solemnizacije ugovora,
 8. dokaz o ostvarivanju prava prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti.

Članak 10.

- 1) Ponuditelji koji sudjeluju na javnom natječaju dužni su uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa mjesečne zakupnine.
- 2) Izabranom ponuditelju jamčevina će se uračunati u jamstveni polog te je obavezan prije sklapanja ugovora o zakupu uplatiti razliku iznosa iz stavka 1. ovoga članka do visine triju ponuđenih zakupnina uvećano za PDV.

PRIJEDLOG

- 3) Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što Gradonačelnik donese odluku o najpovoljnijoj ponudi, kao i ponuditelju koji je odustao od svoje ponude prije otvaranja ponuda. Ponuditelju koji odustane od svoje ponude nakon otvaranja ponuda jamčevina se neće vratiti.

Članak 11.

- 1) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- 2) Povjerenstvo osniva i imenuje gradonačelnik.
- 3) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te njihovih zamjenika.
- 4) Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja upravni odjel Grada Vukovara u čijem je djelokrugu upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.
- 5) Sve pisane obavijesti i odluke ponuditeljima se dostavljaju elektroničkom poštom na e-mail adresu naznačenu na obrascu ponude.

Članak 12.

- 1) Povjerenstvo otvara i razmatra prispjele ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.
- 2) Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici, koji imaju pravo uvida u sve prispjele ponude.
- 3) 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, jesu li upućene u propisanom roku i na odgovarajući način.
- 4) Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi je li potpuna, jasna i dana od osobe koja može sudjelovati u natječaju.
- 5) 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.
- 6) Prisutni natjecatelji ili njihovi ovlašteni predstavnici imaju pravo prigovora na rad Povjerenstva, a prigovor se unosi u zapisnik.
- 7) Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj i prisutni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici.
- 8) Povjerenstvo će prisutnim natjecateljima uručiti primjerak zapisnika o otvaranju ponuda.
- 9) O prigovorima iz stavka 6. ovog članka rješava Gradonačelnik u roku 8 dana. Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Članak 13.

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

PRIJEDLOG

- 2) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- 3) U slučaju da niti jedan ponuditelj ne ostvaruje pravo prednosti iz stavka 2. ovoga članka, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara ima dosadašnji zakupnik tog poslovnog prostora koji je s Gradom Vukovarom sklopio ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji je u potpunosti ispunjavao obveze iz ugovora o zakupu, ako je sudjelovao na natječaju i ako udovoljava uvjetima natječaja te prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- 4) Pravo prednosti iz stavka 3. ovoga članka ne može ostvariti dosadašnji zakupnik poslovnog prostora koji je:
 1. odbio ponudu Grada Vukovara za sklapanje ugovora bez provođenja natječaja sukladno Zakonu;
 2. odbio sklopiti dodatak ugovora o zakupu kojim se povećava visina zakupnine ako za vrijeme trajanja zakupa Grad Vukovar izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine;
 3. svojom voljom otkazao ugovor o zakupu ili je ugovor o zakupu otkazan ili raskinut zbog njegove krivnje.
- 5) Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora mora im se omogućiti da na zapisnik izjave žele li koristiti svoje pravo uz prihvrat najpovoljnije ponude.
- 6) U slučaju da se osobe iz stavka 5. ovoga članka ne mogu ili ne žele odmah izjasniti o korištenju svog prava, ili da neki od natjecatelja s pravom prvenstva nije nazočan otvaranju ponuda, bit će im omogućeno da se pisanim putem izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti o tome.
- 7) U slučaju da ima više ponuditelja s istim statusom utvrđenim sukladno odredbi stavka 2. ovoga članka koji se pozivaju na pravo prednosti ili u slučaju da dva ili više natjecatelja ponude za isti poslovni prostor istu najvišu zakupninu, a ispunjavaju uvjete natječaja i nisu prisutni na otvaranju ponuda, Povjerenstvo će pisanim putem pozvati te natjecatelje na usmeno nadmetanje kako bi se utvrdila najpovoljnija ponuda.
- 8) Ako se ponuditelj ne odazove pozivu na usmeno nadmetanje iz stavka 7. ovoga članka, smatra se da je odustao od ponude i gubi pravo na povrat jamčevine.
- 9) Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanje iz stavka 7. ovoga članka tako da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude. Ponuda je valjana ako je viša od početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor. Svaki od natjecatelja može najviši prethodni ponuđeni iznos mjesečne zakupnine dalje povećavati za najmanje 5% od početnog iznosa mjesečne zakupnine. Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što proteknu 2 minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

Članak 14.

- 1) Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.
- 2) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 8 dana od dana dostave obavijesti o izboru bez opravdanog razloga ne potpiše ugovor o zakupu i ne preuzme poslovni prostor, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.
- 3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ugovor o zakupu sklopit će se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od 5 dana od poziva za očitovanje.

PRIJEDLOG

- 4) Prvom sljedećem ponuditelju uputit će se poziv za očitovanje iz stavka 3. ovoga članka, a ako se u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da ponudu ne prihvaća, odnosno da odustaje od svoje ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.
- 5) Odluka o utvrđivanju najpovoljnije ponude bit će dostavljena svim ponuditeljima pisanim putem u roku od 15 dana od dana donošenja te odluke.

III. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 15.

- 1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu (dalje u tekstu: Ugovor).
- 2) Ugovor mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- 3) Ugovor o zakupu u ime Grada Vukovara potpisuje Gradonačelnik.
- 4) Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, Grad Vukovar je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.
- 5) Ugovor se ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu 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.
- 6) Zakupnik je dužan prije zaključenja ugovora o zakupu uplatiti Gradu Vukovaru jamstveni polog za uredno ispunjenje ugovornih obveza u visini tri ugovorene mjesečne zakupnine, sukladno odredbi članka 10. stavka 2. ove Odluke.
- 7) Gradonačelnik će odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika na vrijeme koje je osnovnim ugovorom o zakupu utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa, pod uvjetom da pravni sljednik nastavi obavljati ugovorenu djelatnost te da su prije potpisa ugovora o prijenosu prava i obveza podmirena sva dugovanja po osnovi zakupa predmetnog poslovnog prostora.
- 8) Grad Vukovar može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:
 1. zakupnik onemogući Gradu Vukovaru nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, odnosno ne omogući Gradu Vukovaru uvid u svu potrebnu dokumentaciju
 2. zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora o zakupu dulje od 60 dana
 3. zakupnik ometa ostale korisnike u mirnom korištenju nekretnine
 4. Grad Vukovar donese odluku da će se u poslovnom prostoru obavljati druga djelatnost
 5. se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti.

Članak 16.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana;
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora;
3. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža

PRIJEDLOG

na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora);

4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
5. iznos ugovorene mjesečne zakupnine;
6. 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;
7. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
8. vrijeme na koje se ugovor sklapa;
9. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu;
10. 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;
11. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima;
12. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju;
13. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti Grada Vukovara;
14. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili s pravom na povrat uložених sredstava;
15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Grada Vukovara;
16. odredbu da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl. u obvezi dostaviti Gradu Vukovaru 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, a u protivnom se ugovor raskida;
17. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu posebnog zakona o javnom bilježništvu;
18. odredbe o jamstvenom pologu za uredno izvršavanje ugovornih obveza koji će se vratiti zakupniku pod uvjetom da je zakupnik uredno ispunio sve obveze preuzete ugovorom o zakupu;
19. odredbu da je zakupnik dužan Gradu Vukovaru nadoknaditi štetu koju je prouzročio u poslovnom prostoru, a šteta se utvrđuje zapisnikom o primopredaji;
20. odredbu da ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik u slučaju prestanka važenja ugovora o zakupu dužan Gradu Vukovaru plaćati mjesečnu naknadu u iznosu ugovorene mjesečne zakupnine sve dok Gradu Vukovaru ne preda u posjed predmetni poslovni prostor slobodan od stvari i osoba;
21. odredbu da naknada iz podstavka 20. ovoga članka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ugovora o zakupu,
22. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

Članak 17.

- 1) Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.
- 2) Ako zakupnik promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu odlukom iz članka 5. stavak 2. ove Odluke, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona, a Grad Vukovar će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.
- 3) Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, Gradonačelnik može, osim ako je namjena poslovnog prostora utvrđena sukladno odredbi članka 5. stavak 2. ove Odluke, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da:
 1. zakupnik podmiri sva dugovanja prema Gradu Vukovaru uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora (režijski troškovi i slično),

PRIJEDLOG

2. zakupnik prihvati povećanu cijenu zakupnine ukoliko se nova djelatnost odnosi na viši razred plaćanja.
- 4) 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 ili oslobađanje od plaćanja zakupnine za vrijeme radova na preuređenju prostora.

Članak 18.

- 1) Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.
- 2) Iznimno, Gradonačelnik može na zahtjev zakupnika poslovnoga prostora odobriti davanje poslovnoga prostora ili njegovog dijela u podzakup pod sljedećim uvjetima:
 1. da za davanje poslovnoga prostora ili njegovog dijela u podzakup postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Grada Vukovara;
 2. da se djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru koji je u zakupu i u dijelu poslovnoga prostora koji je u podzakupu nadopunjuju;
 3. da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a da podzakupnik nema dugovanja prema Gradu Vukovaru;
 4. da zakupnik nema sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju prava prvenstva iz članka 13. stavka 2. ove Odluke.
- 3) Zakupnik i podzakupnik za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno dok traje podzakup. Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestaje i zakup.

Članak 19.

U slučaju nastupanja posebnih okolnosti koje podrazumijevaju događaj ili određeno stanje koje se nije moglo predvidjeti i na koje se nije moglo utjecati, a koje ugrožava život i zdravlje građana, imovinu veće vrijednosti, znatno narušava okoliš, narušava gospodarsku aktivnost ili uzrokuje znatnu gospodarsku štetu, Gradonačelnik može odgoditi plaćanje zakupnine i/ili u cijelosti ili djelomično osloboditi od plaćanja zakupnine zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Grada za vrijeme trajanja te okolnosti.

Članak 20.

- 1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora, ako nije drugačije ugovoreno, a pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.
- 2) Ukoliko se radi o investicijskim radovima većeg opsega (poslovni prostori u roh-bau izvedbi ili su znatno oštećeni) kojima se povećava vrijednost poslovnog prostora i koji prelaze okvire redovnog održavanja, zakupnik može uložiti vlastita sredstva koja mu se na njegov zahtjev mogu uračunati u plaćanje zakupnine.
- 3) O zahtjevu zakupnika i ulaganjima iz stavka 2. ovoga članka odlučuje Gradonačelnik.
- 4) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zakupnik i Grad Vukovar uredit će međusobne odnose posebnim ugovorom o ulaganjima kojim će se između ostaloga regulirati:
 1. radovi koji će se izvoditi
 2. rok za izvođenje radova
 3. nadzor nad radovima
 4. uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja
 5. plaćanje zakupnine za vrijeme izvođenja radova
 6. pravo zakupnika na povrat sredstava koja nisu uplaćena kroz uračunavanje zakupnine

PRIJEDLOG

7. uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uložениh, a neotplaćenih sredstava.
- 5) Ugovor o ulaganjima iz stavka 4. ovoga članka u ime Grada Vukovara potpisuje Gradonačelnik.
- 6) Ukoliko se radi o većim radovima u poslovnom prostoru, zakupnik je dužan ishoditi svu potrebnu dokumentaciju sukladno važećim propisima o gradnji.
- 7) Grad Vukovar nije dužan nadoknaditi zakupniku sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora ako je ugovor o zakupu otkazan voljom zakupnika ili je otkazan/raskinut zbog krivnje zakupnika.

IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 21.

- 1) Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem i to javnim prikupljanjem pisanih ponuda te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom).
- 2) U slučaju prodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara putem javnog natječaja na odgovarajući način se primjenjuju odredbe posebne odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, čije odredbe se primjenjuju i za slučaj neposredne prodaje poslovnog prostora ukoliko odredbama Zakona i ove Odluke nije drugačije propisano.

Članak 22.

- 1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Vukovara, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3. stavka 2. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Vukovarom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Vukovaru, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i u skladu s odredbama ove Odluke i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.
- 2) Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje sadašnjem zakupniku, na prijedlog Gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Vukovara, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.
- 3) Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje sadašnjem zakupniku objavit će se na službenoj internetskoj stranici Grada Vukovara i oglasnoj ploči Grada Vukovara.
- 4) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, pravo na kupnju poslovnog prostora, osim garaže i garažnog mjesta, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom Vukovarom u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Vukovaru, a koji je:
 1. prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Vukovarom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
 2. prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
 3. kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu s Gradom Vukovarom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili

PRIJEDLOG

4. morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.
- 5) Na popis poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka Grad Vukovar neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:
 1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni grada
 2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
 3. nalaze se u razizemlju
 4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 23.

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 24.

- 1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Vukovara prodaje se po cijeni koja ne može biti niža od procijenjene vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.
- 2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 22. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora za koje je Grad Vukovar dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina ulaganja može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.
- 3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada Vukovara, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad Vukovar priznao u obliku smanjene zakupnine.
- 4) Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Vukovara.

Članak 25.

- 1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- 2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.
- 3) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 26.

- 1) Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vukovara podnose se upravnom odjelu Grada Vukovara u čijoj nadležnosti je upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Vukovara.

PRIJEDLOG

- 2) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vukovara iz članka 22. ove Odluke donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava i odredbama Statuta Grada Vukovara.
- 3) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 2. ovoga članka, Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 27.

- 1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vukovara osobe iz članka 22. stavka 1. i 4. ove Odluke podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.
- 2) Poslovni prostor se ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- 3) Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.
- 4) Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:
 1. ime i prezime odnosno naziv zakupnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
 2. redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema objavljenom popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
 3. pravovaljani ugovor o zakupu
 4. potvrdu o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema:
 - a) državnom proračunu (potvrda Porezne uprave) – ne starije od dana javne objave popisa poslovnih prostora
 - b) gradskom proračunu (potvrda Upravnog odjela za financije i nabavu Grada Vukovara) - ne starije od dana javne objave popisa poslovnih prostora
 5. dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koju je utvrdio procjenitelj iz članka 24. ove Odluke
 6. javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, zaposlenicima i dobavljačima ili odgovarajući dokaz da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja u slučaju da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza
 7. 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
 8. druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.
- 5) Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev iz stavka 1. ovoga članka.
- 6) Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.
- 7) Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

V. ZAKUP I KUPOPRODAJA GARAŽE I GARAŽNOG MJESTA

Članak 28.

Na postupak davanja u zakup garaže i garažnog mjesta u vlasništvu Grada Vukovara na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Zakona i odredbe ove Odluke.

Članak 29.

- 1) U slučaju prodaje garaže i garažnog mjesta u vlasništvu Grada Vukovara na odgovarajući način se primjenjuju odredbe posebne odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, odredbe Zakona i ove Odluke.
- 2) Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavka 1. ovoga članka ne može biti niža od procijenjene tržišne vrijednosti koju utvrđuje osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.
- 4) Zahtjevi za kupnju garaže i garažnog mjesta u vlasništvu Grada Vukovara podnose se upravnom odjelu Grada Vukovara u čijoj nadležnosti je upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Vukovara.
- 3) Zahtjev za kupnju garaže i garažnog mjesta obvezno sadrži:
 1. ime i prezime, odnosno naziv, OIB, adresu prebivališta odnosno sjedišta podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, e-mail),
 2. oznaku garaže ili garažnog mjesta,
 3. dokaz da podnositelj zahtjeva uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta,
 4. javnobilježnički ovjerenu izjavu da su namireni svi režijski troškovi i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto,
 5. dokaz da je korisnik pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove,
 6. dokaz o korištenju garaže ili garažnog mjesta u trajanju od najmanje pet godina,
 7. druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.
- 4) Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev iz stavka 4. ovoga članka.
- 5) Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.
- 6) Odluku o kupoprodaji garaže i garažnog mjesta u vlasništvu Grada Vukovara donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, ovisno o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava i odredbama Statuta Grada Vukovara.
- 5) Na temelju odluke o kupoprodaji garaže i garažnog mjesta iz stavka 6. ovoga članka, Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ove Odluke, primjenjivat će se odredbe Zakona te posebnih zakona kojima se uređuje pitanje vlasništva i drugih stvarnih prava te opći propisi obveznog prava, kao i općeg akta kojim je uređeno pitanje upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.

Članak 31.

Raspolaganje poslovnim prostorima koji se dodjeljuju na korištenje udrugama uređeno je posebnim odlukama.

Članak 32.

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

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 3/16 i 5/20).

Članak 34.

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: 011-03/25-01/3
URBROJ: 2196-1-01-25-6
Vukovar, _____ 2025. godine

Predsjednik Gradskog vijeća
Goran Bendra

Obrazloženje

uz Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara

Gradsko vijeće Grada Vukovara donijelo je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik” Grada Vukovara, br. 3/16 i 5/20), kojom je uređeno zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara.

U primjeni predmetne Odluke je uočena potreba za njenom izmjenom radi učinkovitijeg gospodarenja imovinom Grada Vukovara i usklađivanja s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 123/24) te je sukladno nomotehničkim pravilima pristupljeno provođenju postupka donošenja nove Odluke.

Proveden je postupak savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u trajanju od 30 dana u razdoblju od 07. travnja do 07. svibnja 2025. godine. U vremenu trajanja savjetovanja nije pristigla niti jedna primjedba/prijedlog zainteresirane javnosti na nacrt prijedloga Odluke.

Slijedom navedenog, Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu Grada Vukovara, predlaže se donošenje nove Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara.



SLUŽBENI VJESNIK

SLUŽBENO GLASILO GRADA VUKOVARA

GODINA XV

Vukovar, 24. ožujka 2016.

Broj 3

AKTI GRADSKOG VIJEĆA

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.

Odredbе 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.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, 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 sa-

dašnjim 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 poslovnog 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 uložених 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 zasnova 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 natječaja 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 m², dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.

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 natječaja 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 m²;
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- rok za podnošenje pisanih ponuda;
- iznos jamčevine koju treba uplatiti svaki učesnik natječaja;
- 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 potpisano 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 ponuđač nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja 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 prihvatanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Gradonačelnika;
- odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja 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 priložima 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 poslovnog 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, krovšta, 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 poslano 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 izvedena 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 sljedeće 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 očividom 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 osmo-

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 podmiranju svih dospjelih obveza prema Gradu Vukovaru,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmiranju 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 dospelu 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.

Na temelju članka 32. stavka 1. točke 7. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 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 stjecanju nekretnine bez naknade

I.

Grad Vukovar od Republike Hrvatske prima bez naknade u vlasništvo nekretninu označenu kao k.č. br. 7075/20, pašnjak Olajnica, površine 2388 m², upisanu u zk. ul. br. 10221 k.o. Vukovar, procijenjene vrijednosti 999.000,00 kuna (slovima: devetsto devedeset devet tisuća kuna) u svrhu uređenja prometnih površina u naselju Olajnica u Vukovaru.

II.

Temeljem ove Odluke zaključit će se ugovor o darovanju nekretnine iz članka I. ove Odluke između Republike Hrvatske i Grada Vukovara kojim će se regulirati prava i obaveze.

III.

Za provođenje ove odluke zadužuju se Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, graditeljstvo i zaštitu okoliša i Upravni odjel za financije i nabavu.

Član Društva, Grad Vukovar, na temelju povećanja temeljnog kapitala iz članka 1. ove Odluke, drži jedini poslovni udjelu nominalnom iznosu od 8.036.900,00 kuna osamstotijunatridesetstisućadevetstotina kuna).

Članak 7.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Vukovara potpisati Odluku o povećanju temeljnog kapitala, Odluku o izmjeni Izjave o osnivanju trgovačkog društva Komunalac d.o.o. Vukovar i Pročišćeni tekst Izjave o osnivanju te za poduzimanje svih drugih pravnih radnji potrebnih za provedbu ove Odluke.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Grada Vukovara“.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO – SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE
KLASA: 011-01/20-04/4
URBROJ: 2196/01-01-20-3

Vukovar, 20. svibnja 2020.

Predsjednik Gradskog vijeća
Tomislav Šota, dr.med.vet.

Na temelju odredbi članka 14. stavak 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 112/18) i članka 32. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18, 2/18 – pročišćeni tekst i 7/19 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) Gradsko vijeće Grada Vukovara na 30. sjednici, održanoj 20. svibnja 2020., donosi

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 3/16) u članku 1. stavak 5. mijenja se i glasi:

“Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnog prostora ili dijela

poslovnoga prostora radi održavanja sajmovia, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.”

Članak 2.

U članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi:

“Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Grad Vukovar 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 odluci Grada Vukovara za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa Gradom Vukovarom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.”

Iza stavka 2. dodaju se novi stavak 3. i novi stavak 4. koji glase:

“Zakupnik iz stavka 2. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Vukovar dužan je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.”

“Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 3. ovoga 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.”

Dosadašnji stavak 3. koji postaje stavak 5. mijenja se i glasi:

“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 zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.”

Dosadašnji stavak 4. postaje stavak 6.

Iza stavka 6. dodaju se novi stavak 7. i novi stavak 8. koji glase:

“Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada se poslovni prostor u vlasništvu Grada Vukovara daje u zakup:

1. Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske
2. jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.”

“Ugovor se može sklopiti sukladno odredbi stavka 7. ovoga članka ukoliko je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana, a zakupnina se određuje sukladno odredbama članka 10. ove Odluke.”

Dosadašnji stavci 5. i 6. postaju stavci 9. i 10.

Dosadašnji stavak 7. koji postaje stavak 11. mijenja se i glasi:

“Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemizirao) javni bilježnik, Grad Vukovar je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.”

Članak 3.

Članak 8. briše se.

Članak 4.

U članku 9. podstavak 1. mijenja se i glasi:

“- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana”

Podstavak 3. mijenja se i glasi:

“- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uložka u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)”

U podstavku 5. riječ “visinu” zamjenjuje se riječju “iznos”.

Članak 5.

U članku 12. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Ako zakupnik promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu odlukom iz članka 11. stavak 2. ove Odluke, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona, a Grad Vukovar će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.“

U stavku 3. riječi “za poslovni prostor iz članka 11. stavak 1.” zamjenjuju se riječima “ako je namjena poslovnog

prostora utvrđena sukladno odredbi članka 11. stavak 2. ”.

Članak 6.

U članku 13. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

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

Članak 7.

U članku 15. stavak 3. briše se.

Članak 8.

U članku 17. podstavak 6. mijenja se i glasi:

- “iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje”.

Članak 9.

U članku 18. stavku 1. podstavak 9. mijenja se i glasi:

- “dokaz o solventnosti;”.

Iza podstavka 9. dodaje se novi podstavak 10. koji glasi:

- “dokaz o ostvarivanju prava prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji;”.

Dosadašnji podstavak 10. postaje podstavak 11.

Stavak 2. briše se.

Članak 10.

U članku 19. u stavku 1. iza riječi Povjerenstvo stavlja se točka, a brišu se riječi “za provođenje javnog natječaja (u nastavku: Povjerenstvo)”.

Stavak 4. mijenja se i glasi:

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

Članak 11.

U članku 21. stavak 2. mijenja se i glasi:

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

ponuđeni iznos zakupnine.”

Iza stavka 2. dodaju se novi stavci 3. i 4. koji glase:

“Pravo prednosti iz stavka 2. ovog članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.”

“U slučaju da niti jedan ponuditelj ne ostvaruje pravo prednosti iz stavka 2. ovoga članka, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara ima dosadašnji zakupnik tog poslovnog prostora s kojim Grad Vukovar ne može sklopiti ugovor o zakupu sukladno odredbi članka 7. stavak 2. ove Odluke, a koji je s Gradom Vukovarem sklopio ugovor o zakupu tog poslovnog prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ako je sudjelovao na natječaju i ako udovoljava uvjetima natječaja te prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine.”

Dosadašnji stavci 3. i 4. postaju stavci 5. i 6.

Članak 12.

U članku 22. u stavku 1. iza riječi “Gradonačelnik” dodaju se riječi “na prijedlog Povjerenstva”.

Članak 13.

U članku 36. stavak 2. briše se, a dosadašnji stavak 3. postaje stavak 2.

Članak 14.

U članku 38. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka.”

Dosadašnji stavak 2. koji postaje stavak 3. mijenja se i glasi:

“Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup, a ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.”

Dosadašnji stavak 3. briše se.

Članak 15.

U članku 45. dosadašnji stavak 3. i dosadašnji stavak 4. brišu se.

Dosadašnji stavak 5. koji postaje stavak 3. mijenja se i glasi:

“Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom u trajanju kraćem od

pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Vukovaru, a koji je:

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

Dosadašnji stavak 6. koji postaje stavak 4. mijenja se i glasi:

“Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka Grad Vukovar neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

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

Članak 16.

Članak 49. mijenja se i glasi:

“Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.”

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

Članak 17.

U članku 50. stavku 3. podstavak 3. briše se, a dosadašnji podstavci 4., 5. i 6. postaju podstavci 3., 4. i 5.

Članak 18.

Članak 51. briše se.

Članak 19.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršit će se prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, broj 3/16).

Članak 20.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, broj 3/16) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 21.

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: 2196/01-01-20-9

Vukovar, 20. svibnja 2020.

Predsjednik Gradskog vijeća
Tomislav Šota, dr. med. vet.

Na temelju članka 32. stavka 1. točke 26. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18 2/18-pročišćeni tekst i 7/19-Odluka USRH broj U-II-1818/2016) Gradsko vijeće Grada Vukovara na 30. sjednici, održanoj 20. svibnja 2020., donosi

ODLUKU o prihvatanju Izvješća o izvršenju Programa građenja komunalne infrastrukture za 2019. godinu

Članak 1.

Prihvaća se Izvješće o izvršenju Programa građenja i rekonstrukcije komunalne infrastrukture koja su u 2019. godini koje izgrađena odnosno rekonstruirana u uređenim dijelovima građevinskog područja grada Vukovara, kako je navedeno u člancima koji slijede.

Članak 2.

Izvori financiranja Programa za 2019. godinu su bili su:

1. Proračun Grada Vukovara
95.751,76 kuna
2. Komunalni doprinos u iznosu od
224.847,14 kuna
3. Naknada za gradnju komunalnih građevina
165.870,39 kuna
4. Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova
Europske unije 415.728,01 kuna
5. Fond za obnovu i razvoj grada Vukovara u iznosu
od 7.721.514,58 kuna
6. Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost
u iznosu od 443.553,52 kuna
7. Donacije u iznosu od
11.992.813,76 kuna
8. Sredstva od zakupa javnih površina u iznosu od
495.542,43 kuna
9. Sredstva šumskog doprinosa u iznosu od
0,00 kuna

Što ukupno za 2019. godinu čini da je 21.555.621,59 kuna utrošenih za izgradnju komunalne infrastrukture iz čl. 1. ovog Programa.

Članak 3.

U 2019. godini izgrađene su sljedeće građevine komunalne infrastrukture:

1. Spomen obilježje – Vodotoranj I faza – završni radovi 7.711.120,74 kuna
2. Spomen obilježje – Vodotoranj II faza – završni radovi 6.123.220,51 kuna
3. Spomen obilježje – Vodotoranj III faza – završni radovi 158.472,51 kuna
4. Uređenje javne površine – WORLD PEACE GONG 519.683,50 kuna

Gradnja komunalne infrastrukture iz ovog članka financirana je sredstvima Fonda za obnovu i razvoj grada Vukovara sredstvima iz prikupljenih donacija i sredstvima Grada Vukovara.

Članak 4.

U 2019. godini izgrađeno je sljedeće parkiralište:

- Parkiralište Olajnica
586.465,02 kuna

Gradnja komunalne infrastrukture iz ovog članka financirana je sredstvima Fonda za obnovu i razvoj grada Vukovara.

Članak 5.

U 2019. godini izgrađene su građevine javne rasvjete u sljedećim ulicama:

1. Samostanska i dio Ljudevita Gaja
1.103.273,92 kuna
2. D2 od Memorijalnog groblja do ulaza u grad
312.221,25 kuna
3. Nadzor izgradnje javne rasvjete 16.437,50 kuna
4. Izrada projektne dokumentacije javne rasvjete
18.100,00 kuna