

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", br. 125/11.) i članka 30. Statuta Grada Bakra („Službene novine Primorsko-goranske županije“, br. 25/09., 37/09., 44/13., „Službene novine Grada Bakra“, br. 11/14.) Gradsko vijeće Grada Bakra na \_\_\_\_ . sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2015. godine donijelo je

## **O D L U K U**

### **o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Bakra te poslovnog prostora na kojem Grad Bakar ima pravo raspolaganja i korištenja.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, način i tijelo ovlašteno za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka.

##### **Članak 2.**

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 namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koja u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

##### **Članak 3.**

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom gradonačelnik:

- donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu;
- utvrđuje veličinu parametra "a" za određivanje visine zakupnine za svaku kalendarsku godinu;
- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup;
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora;
- donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
- donosi Odluku o najpovoljnijoj ponudi odnosno o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
- donosi Odluku o odustajanju od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora;
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup;
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora;
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora;

- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, u daljnjem tekstu: Zakona) i ove Odluke;
- imenuje Komisiju za utvrđivanje stanja poslovnog prostora i potrebi izvođenja radova;
- imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

#### Članak 4.

*Stručne i administrativne poslove, kao i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima obavljaju nadležna upravna tijela Grada Bakra.*

## II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

#### Članak 5.

*Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje gradonačelnik prije ili prilikom donošenja Odluke o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.*

#### Članak 6.

*Odobrenje za promjenu vrste djelatnosti i proširenje djelatnosti u poslovnom prostoru, kao i Odobrenje za dopunu asortimana u poslovnom prostoru namijenjenom za obavljanje djelatnosti trgovine donosi gradonačelnik.*

*Odobrenje iz stavka 1. ovog članka može se dati samo pod uvjetom da je zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavljao najmanje 6 (šest) mjeseci prije podnošenja zahtjeva za promjenu ili proširenje djelatnosti, odnosno dopunu asortimana i da uredno ispunjava sve ugovorne obveze u pogledu plaćanja zakupnine i ostalih troškova, u kojem slučaju će se sačiniti dodatak ugovora o zakupu i promijeniti visina zakupnine na način da će se za cijeli prostor utvrditi zakupnina prema djelatnosti koja ima veću osnovnu zakupninu.*

## III. RADNJE KOJE PRETHODE ZASNIVANJU ZAKUPA

#### Članak 7.

*Prije utvrđivanja namjene poslovnog prostora Komisija za utvrđivanje stanja poslovnog prostora i potrebu izvođenja radova utvrđuje stanje i opremljenost poslovnog prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti.*

*Zapisnikom iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se: površina prostora, opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodne i elektro instalacije), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta radi njegovog osposobljavanja za obavljanje utvrđene djelatnosti.*

*Zakupnik poslovni prostor uvijek preuzima u viđenom stanju i odgovoran je za njegovo uređenje i opremanje u svrhu ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta.*

#### Članak 8.

*Ako bi radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, dozvoljava se, sukladno propisu kojim se uređuju međuvlasnički*

*odnosi, izvršiti popravke i zamjenu elemenata u zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi ako se isti odnose na postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu, telefon i slične uređaje.*

#### **Članak 9.**

*Radi utvrđivanja stanja prostora i potrebu izvođenja radova iz članka 9. ove Odluke gradonačelnik imenuje Komisiju.*

*Komisija iz stavka 1. ovog članka sastoji se od predsjednika i dva člana koji se biraju na vrijeme od 4 (četiri) godine.*

#### **Članak 10.**

*Ukoliko se radi o posebnom interesu Grada Bakra, gradonačelnik može donijeti Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, s time da je potrebne radove za stavljanje u funkciju poslovnog prostora za utvrđenu namjenu dužan izvesti zakupnik o svom trošku, a vrijednost izvršenih radova, temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, umanjena za 20% na ime otpisa vrijednosti imovine uračunati će se u cijenu zakupnine tijekom trajanja Ugovora o zakupu.*

*U slučaju iz prethodnog stavka, trošak procjene sudskog vještaka snosi zakupnik.*

### **IV. ZASNIVANJE ZAKUPA**

#### **Članak 11.**

*Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke daje se u zakup putem javnog natječaja.*

*Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti bez javnog natječaja u slijedećim slučajevima:*

- *kada je zakupnik pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Bakra, Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana,*
- *kada su zakupnik ustanove čije osnivač Grad Bakar, ukoliko je posebnim propisima utvrđeno da je za obavljanje određene djelatnosti ili za osnivanje određene ustanove jedinica lokalne samouprave dužna osigurati uvjete za obavljanje te djelatnosti odnosno za osnivanje te ustanove,*
- *pravnim ili fizičkim osobama koje svoju djelatnost obavljaju temeljem posebnog odobrenja nadležnog tijela državne uprave, a s ciljem zadovoljenja potreba građana Grada Bakra (liječničke i sl. djelatnosti).*

*Odredba iz stavka 2. alineje 1. ovog članka ne primjenjuje se u slučaju kada zakupnik obavlja tržišnu djelatnost.*

#### **IV. a) javni natječaj**

#### **Članak 12.**

*Javni natječaj iz članka 11. stavka 1. ove Odluke provodi Komisija koju imenuje gradonačelnik na vrijeme od 4 (četiri) godine.*

*Komisija se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika.*

### Članak 13.

*Obavijest o javnom natječaju iz članka 11. stavka 1. ove Odluke objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelokupni tekst javnog natječaja objavljuje se na internet stranicama Grada Bakra najmanje 15 (petnaest) dana prije javnog otvaranja ponuda.*

*Javni natječaj obvezno sadrži:*

- 1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora;*
- 2. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama po m<sup>2</sup>;*
- 3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;*
- 4. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje u javnom natječaju;*
- 5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa, kojeg mora položiti svaki sudionik u javnom natječaju, u visini tromjesečnog iznosa početne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne sklopi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu, garantni polog izabranog ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu, dok se ostalim sudionicima natječaja garantni polog vraća;*
- 6. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;*
- 7. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u Zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora;*
- 8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru;*
- 9. odredbu da ponuditelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja Ugovora o zakupu, dostaviti ovjerenu bianco zadužnicu kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada Bakra koja proizlaze iz Ugovora o zakupu, a koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja ugovornog odnosa ili po isteku ugovora o zakupu ne podmiri dospjelu zakupninu i ostale troškove;*
- 10. odredbu o obvezi dostave osnovnih podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji moraju dostaviti dokaze kojima dokazuju to pravo;*
- 11. odredbu da je punomoćnik ponuditelja dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja (otvaranja ponuda) dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika i pečaćenu pečatom pravne osobe), ako ponuditelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati javnom natječaju;*
- 12. odredbu o obvezi ponuditelja da da pisanu izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;*
- 13. odredbu o obvezi ponuditelja da da pisanu izjavu kojom, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti prihvaća prostor urediti o svom trošku i pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost izvršenih radova za stavljanje prostora u funkciju prema utvrđenoj namjeni, a vrijednost kojih će se uračunati u zakupninu najduže tijekom trajanja ugovora o zakupu;*
- 14. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ili do roka određenog u Odluci gradonačelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se Odluka o dodjeli poslovnog prostora staviti van snage, a natječaj za predmetni prostor ponoviti;*
- 15. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili*

*je isti sklopila pa otkazala, ili joj je ugovor o zakupu otkazan zbog nepoštivanja ugovornih odredbi;*

- 16. odredbu da se uvjeti natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji koji ukoliko ispune uvjete iz natječaja, te uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra i prihvate najviši iznos ponuđene zakupnine imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora;*
- 17. odredbu da kod provođenja javnog natječaja za garažu, na javnom natječaju prednost imaju osobe s invaliditetom, a potom pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor;*
- 18. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, te potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku sukladno odredbi članka 4. stavka 3. Zakona, a na trošak zakupnika;*
- 19. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj – fizička ili pravna osoba koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja ima dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Grada Bakra, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;*
- 20. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati zakupnik poslovnog prostora koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava;*
- 21. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju koje utvrđuje gradonačelnik.*

#### *Članak 14.*

*Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnicu Grada Bakra.*

*Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja.*

#### *Članak 15.*

*Pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:*

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime ponuditelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno tvrtka s adresom sjedišta (za pravnu osobu), te naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa;*
- visinu ponuđene zakupnine;*
- dokaz da je ponuditelj uplatio garantni polog;*
- presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba;*
- izvornik ili ovjerenu presliku Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 15 (petnaest) dana iz kojih mora biti vidljivo da je osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi;*
- izvornik ili ovjereni preslik rješenja o upisu u sudski registar ili Izvatke iz sudskog registra ne starije od 15 (petnaest) dana iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi, te ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;*
- izvornik ili ovjeren preslik rješenja o registraciji udruge ili političke stranke izdanog od nadležnog tijela, ako je ponuditelj udruga ili politička stranka;*
- izvornik ili ovjereni preslik potvrde porezne uprave o podmirenim obvezama prema državnom proračunu ne stariji od 30 (trideset) dana od dana objave natječaja iz koje je razvidno da nema dospjelog duga s osnova javnih davanja;*
- izvornik ili ovjereni preslik Uvjerenja o nekažnjavanju izdanog od nadležnog suda ne stariji od 15 (petnaest) dana od dana objave javnog natječaja;*
- izvornik ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 13. točke 16. ove Odluke;*

- pisanu izjavu ponuditelja o prihvaćanju općih uvjeta zakupa propisanih Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra,
- pisanu izjavu ponuditelja da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;
- pisanu izjavu ponuditelja da prihvaća, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, prostor urediti o vlastitom trošku te da pristaje da sudski vještak utvrdi vrijednost ulaganja u prostor koja će se uračunati u cijenu zakupnine najduže tijekom trajanja zakupa.

Prijava iz stavka 1. ovog članka podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Bakar, Primorje 39, s naznakom "NE OTVARATI – PRIJAVA NA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA" i naznakom poslovnog prostora za koji se prijava podnosi.

Dokaze i isprave iz stavka 1. ovog članka Komisija zadržava do okončanja postupka, a potom izvornike istih vraća ponuditeljima a preslike zadržava, dok se izvornici dokaza i isprava najpovoljnijeg ponuditelja trajno zadržavaju.

#### Članak 16.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija i to najkasnije 8 (osam) dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda Komisija utvrđuje da li je akt o raspisivanju javnog natječaja propisno objavljen, a potom predsjedavajući Komisije zapisnički uzima podatke svih ponuditelja i utvrđuje njihov identitet. Ako Komisija utvrdi da netko od prisutnih ponuditelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s javnog otvaranja ponuda. Komisija utvrđuje da li ponuditelji ispunjavaju uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju, te nakon što se zapisnički utvrdi koji ponuditelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući Komisije započinje s otvaranjem ponuda.

Ovlaštene osobe koje zakasne na otvaranje ponuda nemaju pravo sudjelovanja.

#### Članak 17.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odluke o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ukoliko na natječaju sudjeluje i udovolji uvjetima natječaja više osoba, koji temeljem članka 13. točke 16. ove Odluke ostvaruju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje slijedećim redom:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- HRVI iz Domovinskog rata,
- dragovoljci iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi iz stavka 2. ovog članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti iznositi ponude.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno stavku 1. ovog članka ništetan je.

#### Članak 18.

Komisija konstatira ukupan broj primljenih ponuda te pristupa otvaranju istih i to redoslijedom prema danu i satu primitka.

#### **Članak 19.**

*O provođenju postupka javnog natječaja vodi se Zapisnik koji sadrži:*

- datum i vrijeme provođenja javnog natječaja;
- imena članova Komisije;
- podatke o poslovnom prostoru;
- podatke o ponuditeljima prisutnima na otvaranju ponuda;
- osnovni podatke o svakom ponuditelju;
- namjenu prostora;
- popis priloga ponudi;
- visinu ponuđene mjesečne zakupnine.

*Zakašnjele ili nepotpune ponude se ne razmatraju.*

*U znak prihvatanja Zapisnika iz stavka 1. ovog članka, svi prisutni ponuditelji i članovi Komisije ga potpisuju.*

*Nakon završetka javnog otvaranja ponuda zainteresiranim se ponuditeljima, na njihov zahtjev uručuje preslika Zapisnika iz stavka 1. ovog članka.*

*Komisija potom utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, te cjelokupnu dokumentaciju proslijeđuje na razmatranje gradonačelniku.*

#### **IV.b) odabir najpovoljnije ponude**

#### **Članak 20.**

*Odluku o odabiru najpovoljnije ponude temeljem zapisnika Komisije s otvaranja ponuda donosi gradonačelnik.*

*Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.*

*U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudili jednak iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete iz natječaja, kao najpovoljnija ponuda izabrat će se ona koja je ranije zaprimljena.*

*U slučaju da nije pristigla niti jedna prijava na javni natječaj ili niti jedan ponuditelj nije ispunio uvjete javnog natječaja, smatrat će se da je javni natječaj poništen.*

*Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju postupka javnog natječaja ne navodeći razlog takve odluke.*

#### **Članak 21.**

*Odluka gradonačelnika o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.*

*U odluci o odabiru najpovoljnije ponude mora se navesti i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuditelj ponudio.*

#### **Članak 22.**

*Osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji koje su sudjelovale u javnom natječaju i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 (osam) dana od dana primitka Odluke o odabiru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima najviše ponuđenog iznosa zakupnine.*

*Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada Bakra. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno, dan predaje pošti smatra se danom predaje Gradu Bakru.*

*Ukoliko se ponuditelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka smatrat će se da ne žele koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu odnosno da ne prihvaćaju najviši ponuđeni iznos zakupnine.*

#### **Članak 23.**

*Na osnovu Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 22. ove Odluke, gradonačelnik donosi odluku o tome sa kojim ponuditeljem će se sklopiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora.*

*Odluka iz stavka 1. ovog članka mora obvezno sadržavati:*

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora;
- ime i adresu prebivališta najpovoljnijeg ponuditelja (za fizičku osobu), te tvrtku i sjedište ponuditelja (za pravnu osobu);
- ugovorenu mjesečnu zakupninu izraženu u kunama po m<sup>2</sup>;
- iznos uplaćenog garantnog pologa;
- rok početka plaćanja zakupnine;
- rok početka obavljanja djelatnosti;
- datum i sat primopredaje poslovnog prostora;
- druge posebne odredbe koje utvrđuje gradonačelnik.

*Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ukoliko u javnom natječaju nisu sudjelovale i/ili nisu udovoljile uvjetima natječaja osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, Odluka o odabiru najpovoljnije ponude iz članka 21. ove Odluke smatra se temeljnim aktom za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora.*

#### **Članak 24.**

*Garantni polog koji je uplatio izabrani ponuditelj izabran za sklapanje ugovora o zakupu, kroz 3 (tri) mjeseca od sklapanja ugovora uračunava se u zakupninu, a ostalim ponuditeljima se garantni polog vraća najkasnije 8 (osam) dana nakon donošenja odluke o odabiru ponuditelja s kojim će se sklopiti ugovor o zakupu.*

*Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko ponuditelj izabran za sklapanje ugovora o zakupu na samom javnom natječaju ili u kasnijem periodu odustane od sklapanja ugovora o zakupu ili u razdoblju od 3 (tri) mjeseca od sklapanja ugovora raskine ugovor, odnosno ako prilikom sklapanja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane javnim natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.*

### **IV. c) davanje poslovnog prostora u podzakup**

#### **Članak 25.**

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

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

1. supružniku (bračnom ili izvanbračnom drugu) ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost;
2. supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor – garažu – nastavi koristiti za ugovorenu djelatnost i da ima trajno boravište na adresi dosadašnjeg zakupnika;

3. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu.

#### **Članak 26.**

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slijedećim slučajevima odnosno osobama:

- dio prostora u poslovnim prostorima u kojima se obavlja zdravstvena ili obrazovna djelatnost;
- dio prostora u poslovnim prostorima većim od 50 m<sup>2</sup> namijenjenim za uredsku djelatnost;
- supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima) te zaposlenicima koji su najmanje 5 (pet) godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt;
- bankama za postavu bankomata, uz obvezu zakupnika da za površinu poslovnog prostora koji se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za 3 (tri) puta;
- u drugim slučajevima kada je to u interesu Grada Bakra.

Zakupniku koji je zasnovao zakup na temelju članka 17. stavka 1. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup.

#### **Članak 27.**

Uz uvjete iz članka 26. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i slijedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima;
- podmirenje dužne zakupnine, kamata i ostalih troškova za poslovni prostor.

### **V. UGOVOR O ZAKUPU**

#### **Članak 28.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Bakra, osim ako je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđuje se (solemnizira) po javnom bilježniku o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi iz stavka 2. i stavka 3. ovog članka ništetan je.

Ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik pismeno ovlasti.

Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac obvezno dostavlja nadležnoj poreznoj upravi.

#### **Članak 29.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti na neodređeno ili određeno vrijeme u minimalnom trajanju od 2 (dvije) godine.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u Odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Iznimno, Ugovor o zakupu može se zaključiti na određeno vrijeme, kraće od vremena propisanog u stavku 1. ovog članka, ako je poslovni prostor predmet naknade prema posebnom zakonu.

### Članak 30.

*Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:*

1. *naznaku ugovornih strana;*
2. *podatke o poslovnom prostoru (površinu, detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja);*
3. *djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;*
4. *odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;*
5. *rok predaje poslovnog prostora zakupniku;*
6. *vrijeme na koje je ugovor sklopljen;*
7. *rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost, naročito u slučaju kada se u zakup daje prostor koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti;*
8. *iznos zakupnine, način i rok plaćanja te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihova korištenja;*
9. *odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge troškove vezane za redovito korištenje poslovnog prostora,*
10. *odredbu o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja;*
11. *odredbu da zakupnik u zakup uzima prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti utvrđenoj namjeni o vlastitom trošku, i da pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost potrebnih radova za stavljanje prostora u funkciju a prema utvrđenoj namjeni;*
12. *odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim osobama, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom;*
13. *odredbu kojom zakupnik izričito pristaje na povećanje zakupnine koje će uslijediti tijekom trajanja zakupa prema Odluci gradonačelnika, kao i da je zakupnik suglasan da se za povećanje zakupnine neće sačinjavati dodatak ugovora o zakupu;*
14. *odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca;*
15. *odredbe o prestanku Ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;*
16. *odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu;*
17. *odredbu da se ugovor potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku o trošku zakupnika;*
18. *odredbu da se po sklapanju Ugovora o zakupu, sastavlja Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana;*
19. *mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpis ovlaštenih osoba ugovornih strana.*

### Članak 31.

*Zakupnik je dužan Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisati u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada je dokazivim putem pozvan na sklapanje ugovora o zakupu.*

*Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor o zakupu smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.*

*Smatra se da je zakupnik odustao od sklapanja ugovora ukoliko do vremena određenog za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.*

*Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja.*

### Članak 32.

*Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju Zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora (lokacija, površina, namjena, stanje,*

*broj i stanje brojila vode, električne energije, plina i sl., broj ključeva poslovnog prostora i ostale bitne činjenice.*

#### **Članak 33.**

*U slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane zakupodavca, gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni slijedeće uvjete:*

- u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova;*
- u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora;*
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti zakupodavca, isprazni prostor od bespravnog korisnika.*

### **VI. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

#### **Članak 34.**

*Visina zakupnine poslovnog prostora utvrđuje se u postupku provođenja natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene stavkom 2. ovog članka.*

*Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine koja je sastavni dio ove Odluke.*

*Iznimno od odredbi iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka, u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa temeljem članka 11. stavka 2. alineja 1. ove Odluke, zakupnina se može utvrditi u simboličnom iznosu.*

*Iznimno od odredbi iz stavka 1. i 2. ovog članka, u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa temeljem članka 11. stavka 2. alineja 2., zakupnina se ne naplaćuje.*

*Iznimno od odredbi iz stavka 1. i 2. ove Odluke, u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa temeljem članka 11. stavka 2. alineja 3., zakupnina se utvrđuje prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine koja je sastavni dio ove Odluke.*

*Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje po korisnoj površini za svaku djelatnost posebno.*

#### **Članak 35.**

*Korisna površina je površina poslovnog prostora koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.*

*U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m<sup>2</sup>, osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.*

#### **Članak 36.**

*Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i jednične zakupnine utvrđene Odlukom gradonačelnika.*

*Vrijednost veličine "a" za poslovni prostor utvrđuje gradonačelnik za svaku kalendarsku godinu i to krajem kalendarske godine za iduću godinu.*

*Odluka o veličini parametra "a" objavljuje se u „Službenim novinama Grada Bakra“.*

#### **Članak 37.**

*U okolnostima iznimno otežanih uvjeta poslovanja zbog loših ekonomskih prilika na tržištu i gospodarske krize u Republici Hrvatskoj, a u cilju zadovoljavanja potreba stanovništva na području Grada Bakra, u slučaju kada je ugovorena zakupnina za zakup poslovnog prostora za obavljanje određene djelatnosti veća od početne zakupnine na Javnom natječaju utvrđene na način opisan u članku 39. stavku 1. i 2. ove Odluke, gradonačelnik može na određeno vrijeme smanjiti ugovorenu zakupninu za određenu djelatnost do najviše 20%, pod uvjetom da tako smanjena visina zakupnine nije manja od ponuđene visine zakupnine drugih prihvatljivih ponuditelja na posljednjem Javnom natječaju za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora.*

*Odluka o smanjenju zakupnine iz prethodnog stavka donosi se temeljem pisanog obrazloženog zahtjeva zakupnika određenog poslovnog prostora, a po pribavljenom pisanom mišljenju Vijeća mjesnog odbora na čijem području se nalazi predmetni poslovni prostor.*

#### **Članak 38.**

*Zakupnik je dužan plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do 5.-tog u mjesecu za mjesec za koji se plaća.*

#### **Članak 39.**

*Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se 5 (pet) zona kako slijedi:*

- 1. ZONA I. – naselje Bakar s obalnim pojasom do granice s Općinom Kostrena i Gradom Kraljevica, te područjem "industrijske zone";*
- 2. ZONA II. – naselje Hreljin, Praputnjak, Krasica, Škrljevo, Kukuljanovo;*
- 3. ZONA III. – naselje Plase (Ružić selo);*
- 4. ZONA IV. – naselja Plosna i Ponikve, te Zlobin (osim predjela Zlobinsko brdo do izgradnje vodovoda) .*
- 5. ZONA V. – predio naselja Zlobin – Zlobinsko brdo.*

### **VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

#### **Članak 40.**

*Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i način utvrđen ugovorom o zakupu.*

*Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno pismeno odobrio zakupodavac.*

*U slučaju iz stavka 2. ovog članka obveza plaćanja zakupnine i ostalih troškova ne prestaje.*

*Ugovor o zakupu poslovnog prostora raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.*

#### **Članak 41.**

*Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.*

*Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.*

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

#### Članak 42.

*Zakupnik ne smije započeti koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora i potpisivanja Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.*

*Potpisom ugovora o zakupu i Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom, odnosno te da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.*

#### Članak 43.

*Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, te je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.*

*Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.*

*Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.*

#### Članak 44.

*Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada Bakra u cijelosti, po njihovom dospijeću ako nije drukčije ugovoreno.*

*Ukoliko nije izričito ugovoreno, smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu.*

#### Članak 45.

*Zakupnik smije samo uz izričitu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom).*

*Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor te ~~ima~~ pravo na naknadu štete.*

*Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od primitka obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost zakupniku ili istu uskratiti.*

*Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:*

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor sklopljen;*
- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu gradonačelnik otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova;*
- da zakupnik nema pravo na povrat uložених, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora ili ugovor otkaže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.*

### **VIII. PRESTANAK ZAKUPA**

#### Članak 46.

*Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.*

*Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine do dana sklapanja, uz poštivanje otkaznog roka od minimalno 30 (trideset) dana, osim ako je ugovorom drukčije određeno.*

*Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.*

*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.*

#### **Članak 47.**

*Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:*

- 1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;*
- 2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i ostale troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca primitka opomene zakupodavca,*
- 3. zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik;*
- 4. bez odobrenja zakupodavca izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru i ovoj Odluci;*
- 5. tijekom trajanja zakupa zakupodavac odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup.*

#### **Članak 48.**

*Nakon prestanka ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, u stanju u kojem ga je primio s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.*

*Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.*

*Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.*

#### **Članak 49.**

*Zakup poslovnog prostora ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnog prostora.*

*U slučaju iz prethodnog stavka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.*

*Zakup poslovnog prostora ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom o zakupu nije drukčije određeno.*

*U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka nasljednici koji preuzimu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika, s time da će se međusobni odnosi sa zakupodavcem regulirati novim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora koji se sklapa na period do preostalog roka važenja osnovnog Ugovora.*

## **IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 50.**

*Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.*

### **Članak 51.**

*Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra ("Službene novine Primorsko-goranske županije", br. 47/11., 10/12., 4/13, 36/13.).*

### **Članak 52.**

*Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Bakra".*

## **GRADSKO VIJEĆE GRADA BAKRA**

KLASA:  
URBROJ:  
Bakar,

*Predsjednik Gradskog vijeća*

*Milan Rončević*