Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (“Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17- ispravak pročišćenog teksta), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 46. Statuta Grada Rijeke (“Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i “Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019. godine, donijelo je

 **O D L U K U**

 **o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora**

**Članak 1.**

U Odluci o zakupu poslovnog prostora("Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18) u članku 1. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Ova Odluka se ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, 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.**

Iza članka 4. dodaje se novi članak 4a. koji glasi:

 „Članak 4a.

„Poslovni prostor koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske daje se u zakup putem javnog natječaja kojeg provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka imenuje Gradonačelnik na vrijeme od jedne godine dana.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Predsjednik Povjerenstva je član iz Odjela.

Jedan član Povjerenstva i njegov zamjenik imenuju se na prijedlog ministarstva nadležnog za državnu imovinu.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.“

**Članak 3.**

U članku 5. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na ordinacije za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini zdravstvene djelatnosti kako slijedi:

- zdravstvena djelatnost obiteljske (opće) medicine,

- dentalna zdravstvena zaštita,

- zdravstvena zaštita predškolske djece,

- zdravstvena zaštita žena,

- medicina rada / medicina rada i sporta,

- specijalističko-konzilijarna djelatnost,

pod uvjetom da imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

**Članak 4.**

Članak 6. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, Grad može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne cijene zakupnine utvrđene sukladno Pravilniku iz članka 26. stavka 2. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom 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, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev Gradu, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup.“

**Članak 5.**

U članku 8. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Odjel može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela) te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).“

 **Članak 6.**

Članak 10. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe članka 9. ove Odluke, Gradonačelnik može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup:

 - za postavu bankomata ili automata za igre na sreću, pod uvjetom da zakupnik prihvati peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, neovisno o broju bankomata ili automata za igre na sreću za koji se traži podzakup,

 - za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini.“

**Članak 7.**

Iza članka 10. dodaje se novi članak 10 a. koji glasi:

„Članak 10 a.

 Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili zakona.“

**Članak 8.**

Članak 13. mijenja se i glasi:

„U slučaju prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, na zahtjev dosadašnjeg korisnika poslovnog prostora (zakupnika ili podzakupnika)istom odobriti da za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja ne preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, ukoliko ispunjava slijedeće uvjete:

- ako ima status urednog korisnika sukladno odredbama ove Odluke,

 - ako dostavi potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno

uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem

u postupku javnog natječaja te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog

prostora od stvari.

 Ukoliko dosadašnji korisnik poslovnog prostora ne postupi sukladno dostavljenoj izjavi iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka, Grad će na njegov trošak isprazniti poslovni prostor od zatečenih stvari.“

**Članak 9.**

 U članku 17. briše se stavak 5.

**Članak 10.**

 U članku 18. stavku 1. točka 2. mijenja se i glasi:

„2. 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 na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora te razred energetskog certifikata),“.

Točka 21. mijenja se i glasi:

„21. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara sukladno propisima te da je obvezan Gradu dostaviti izvješće o provedenim mjerama,“.

Iza točke 21. dodaju se nove točke 22. i 23. koje glase:

„22. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalne tehničke uvjete (MTU) te da Grad ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorenedjelatnosti u poslovnom prostoru“**.**

„23. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci“.

**Članak 11.**

U članku 19. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, osim javnih ustanova i sl.) na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu mora dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu te će se s istim sklopiti ugovor o jamstvu.“

Iza stavka 4. dodaju se novi stavci 5. i 6. koji glase:

„Ukoliko je zakupnik poslovnog prostora udruga, u obvezi je pored solemnizirane bjanko zadužnice na ime udruge, koja pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, uplatiti beskamatni novčani depozit u visini tri mjesečne zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

„Umjesto uplate beskamatnog novčanog depozita iz stavka 5. ovoga članka, osnivač i/ili zakonski zastupnik udruge na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu može dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.“

Iza dosadašnjeg stavka 5. koji postaje stavak 7. dodaje se novi stavak 8. koji glasi:

„Radi osiguranja novčanih tražbina Grada s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, podzakupnik dijela poslovnog prostora iz članka 10. ove Odluke u obvezi je dostaviti sredstva osiguranja plaćanja u visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine sa porezom na dodanu vrijednost, za dio poslovnog prostora koji ima u podzakupu.“

**Članak 12.**

U članku 21. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Zakupnik i/ili osobe iz članka 19. ove Odluke dužne su Gradu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko su ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanjanaplatom iskorištena u cijelosti, odnosno ukoliko preostali iznos sredstva osiguranja plaćanja ne pokriva iznos ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, u roku od 15 dana od primitka pisane obavijesti Grada.“

**Članak 13.**

U članku 23. stavak 3. mijenja se i glasi:

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

**Članak 14.**

U članku 28. stavak 2. briše se.

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 2.

**Članak 15.**

U članku 34. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Zakupnik je dužan omogućiti ovlaštenoj osobi Grada nesmetani ulazak u poslovni prostor radi obavljanja kontrole korištenja istog.“

 **Članak 16.**

U članku 40. stavku 1. riječi: “24 mjesečna obroka“ zamjenjuju se riječima: “12 mjesečnih obroka.“

**Članak 17.**

 Pravni položaj osoba koje se nalaze u neposrednom posjedu poslovnih prostora u vlasništvu Grada (neposredni posjednici), a koje nemaju s Gradom sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, regulirat će se u suglasju sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine“ broj 112/18) i Odluci o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora (“Službene novine Grada Rijeke“ broj 5/19).

**Članak 18.**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršiti će se prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18).

**Članak 19.**

 Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

**Članak 20.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u “Službenim novinama Grada Rijeke”.

*KLASA:*

*URBROJ:*

*Rijeka,*

*GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE*

*Predsjednik Gradskog vijeća*

*Andrej Poropat, v.r.*