

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 i 81/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispravak pročišćenog teksta), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" 7/14, 7/16-pročišćeni tekst i 12/17), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2018. godine, donijelo je

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, izložbi, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

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 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.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

Članak 3.

Poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članaka 1. i 2. ove Odluke obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljem tekstu: Odjel).

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na vrijeme od dvije godine.

Članak 5.

Odredba članka 4. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave.

Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na koncesionara koji na osnovu koncesije za obavljanje javne zdravstvene službe na primarnoj razini zdravstvene djelatnosti obavlja:

- zdravstvenu djelatnost obiteljske (opće) medicine,
- dentalnu zdravstvenu zaštitu
- zdravstvenu zaštitu predškolske djece,
- zdravstvenu zaštitu žena,
- laboratorijsku dijagnostiku
- medicinu rada,
- zdravstvenu njegu u kući
- patronažnu zdravstvenu zaštitu

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

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru utvrđena je jedinstvena cijena zakupnine za subjekte koji obavljaju zdravstvenu djelatnost primarne razine.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme sukladno odredbama ove Odluke.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavit će se sadašnjem zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Rok iz stavka 3. ovoga članka počinje teći danom uručenja pismena zakupniku.

Članak 7.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se odlukom Gradskog vijeća Grada.

Članak 8.

Gradonačelnik može, u slučaju smrti ili odlaska u mirovinu dosadašnjeg zakupnika, odobriti stupanje u prava i obveze sljedećim osobama:

1. bračnom drugu,
2. izvanbračnom drugu,
3. djeci,
4. unucima,
5. posvojenicima,
6. pastorcima,
7. roditelju zakupnika,
8. životnom partneru registriranog životnog partnerstva te životnom partneru neformalnog životnog partnerstva.

III. ZASNIVANJE PODZAKUPA

Članak 9.

Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, uz ispunjenje sljedećih uvjeta:

1. da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu,

2. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

3. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojem osnovu,

4. da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

5. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,

6. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 19. ove Odluke,

7. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od osam dana od dana njegova sklapanja,

8. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, prihvate povećanje zakupnine od 50 % od ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor, osim u slučajevima kada se prostor daje u podzakup pravnoj osobi čiji je jedini osnivač zakupnik, te to pravo ostvaruju jednokratno,

9. da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni poslovni prostor koji se daje u podzakup.

Davanje poslovnog prostora u podzakup u smislu stavka 1. ovoga članka može se odobriti samo jednokratno za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

Ukoliko dođe do izmjene ugovora iz stavka 1. točke 7. ovoga članka, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika, zakupnik i/ili podzakupnik dužni su u roku od 30 dana od dana nastanka izmjena ugovora o tome obavijestiti Grad.

Ukoliko zakupnik i/ili podzakupnik ne postupe na način utvrđen u stavku 3. ovoga članka, danom saznanja Grada o nastalim promjenama, ugovor o zakupu na temelju kojeg je odobren podzakup raskinut će se.

Članak 10.

Iznimno od 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

Na isti način cijena se obračunava bez obzira na broj bankomata ili aparata za igre na sreću koji se traži.

Članak 11.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 12.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Grad će objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja, u poslovnom prostoru iz stavka 1. ovoga članka ne može se obavljati djelatnost.

Članak 13.

Iznimno od odredbe članka 12. ove Odluke, kada to ocijeni opravdanim, Gradonačelnik može na zahtjev dosadašnjeg podzakupnika poslovnog prostora 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 podzakupnika sukladno odredbi članka 9. ove Odluke,
- ako dostavi potpisanu i ovjerenu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja iz članka 12. stavka 2. ove Odluke te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari.

IV. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više osoba (zajednički zakup).

Poslovni prostor za koji je sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 15.

Pravna ili fizička osoba koja je u postupku licitacije bila utvrđena najpovoljnijim natjecateljem, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je isti sklopila i otkazala, ne može sklopiti ugovor o zakupu za isti poslovni prostor u novom postupku licitacije u roku od godine dana od otkaza ugovora o zakupu, odnosno sudjelovanja u postupku licitacije za taj poslovni prostor.

Članak 16.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zajedničkih zakupnika, sa ostalim zajedničkim zakupnicima tog poslovnog prostora sklapa se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ako ostali zajednički zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najduže deset godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik može odrediti da se za određeni poslovni prostor ugovor o zakupu sklapa na određeno vrijeme u trajanju dužem deset 10 godina, kada to ocijeni opravdanim.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom iz članka 5. stavka 1. ove Odluke može se sklopiti na neodređeno vrijeme.

Za poslovni prostor za koji je pokrenut postupak utvrđivanja prava vlasništva, a kojim raspolaže Grad, sklopit će se ugovor o zakupu na određeno vrijeme do utvrđivanja prava vlasništva, a najduže na vrijeme do deset godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se obnavlja ugovor o zakupu, isti se sklapa na određeno vrijeme, u trajanju do pet godina.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m², broj prostorija, razred energetske certifikata i zemljišnoknjižnu oznaku),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (NKD šifru djelatnosti),
4. iznos mjesečne zakupnine (izražene u EUR) i rokove plaćanja,
5. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
10. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada),
11. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
13. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
16. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
17. odredbu kojim se Grad oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,
18. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
19. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
20. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Gradu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
21. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

V. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE

Članak 19.

Radi osiguranja novčanih tražbina Grada s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine sa PDV-om, kako slijedi:

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini manjoj od 20.000,00 EUR godišnje, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini od 20.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku te bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno od dana sklapanja ugovora o zakupu, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji,

- ako zakupnik u zakupu ima više poslovnih prostora čija je sveukupna ugovorena zakupnina s porezom na dodanu vrijednost u visini od 20.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, dužan je za svaki sklopljeni ugovor o zakupu pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno od dana sklapanja ugovora o zakupu, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, udruga, 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.

Odredba stavka 2. ovoga članka ne odnosi se na slučaj kada je na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu izdana bezuvjetna bankarska garancija sukladno stavku 1. podstavcima 2. i 3. ovoga članka ili je uplaćen beskamatni novčani depozit sukladno stavku 5. ovoga članka.

Odredba stavka 2. ovoga članka ne odnosi se na osnivača i/ili zakonskog zastupnika/osobe ovlaštene za zastupanje političkih stranaka, vjerskih zajednica, veleposlanstava i konzulata.

Umjesto sredstava osiguranja plaćanja navedenih u ovome članku, zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Članak 20.

Umjesto sredstava osiguranja plaćanja iz članka 19. ove Odluke, zakupnik može podnijeti Gradu zahtjev za zamjenom sredstava osiguranja plaćanja osnivanjem založnog prava na nekretnini.

Pod pojmom nekretnine u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se kuća, stan ili poslovni prostor.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka zakupnik je obavezan priložiti:

- vlasnički list za nekretninu koja se daje kao osiguranje, u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,

- ako se kao osiguranje daje nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu treće osobe - ovjerena izjava te osobe kojom potvrđuje spremnost zasnivanja založnog prava u korist Grada na temelju ugovora o zakupu,

- elaborat procjene vrijednosti nekretnine (izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava u korist Grada izrađen od ovlaštenog procjenitelja, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, a iz kojeg treba biti razvidno da je vrijednost nekretnine najmanje dva puta veća od vrijednosti sredstva osiguranja plaćanja za koji se traži zamjena,

- važeću policu osiguranja imovine za nekretninu za osiguranje od rizika poplave i požara za vrijednost nekretnine koja odgovara vrijednosti iz elaborata procjene i sa rokom trajanja pet godina, a koja polica mora biti bezuvjetno vinkulirana u korist Grada,

- energetski certifikat nekretnine nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava, ne stariji od pet godina od dana podnošenja zahtjeva.

O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka odlučuje Gradonačelnik na prijedlog Odjela.

Članak 21.

Zakupnik i/ili osobe iz članka 19. ove Odluke dužne su Gradu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ako je Grad ranije dostavljena sredstava osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na naplatu.

Ukoliko zakupnik poslovnog prostora ne postupi sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, Grad će otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan u roku od osam dana predati u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Sredstva osiguranja plaćanja iz članka 19. ove Odluke, Grad može podnijeti banci na naplatu u slučaju:

- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu u visini najmanje tri dospjele mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa uredno ne podmiruje troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora,
- naplate ugovorne kazne.

Grad će bankarsku garanciju iz članka 19. ove Odluke, podnijeti banci na naplatu i u slučaju da zakupnik ne produži bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog u bankarskoj garanciji.

Ukoliko zakupnik ne produži pravovremeno, odnosno u ugovorenom roku bankarsku garanciju, a ima evidentirano dugovanje s osnova zakupnine, Grad će podmiriti dugovanje iz bankarske garancije podnošenjem iste na naplatu.

Ukoliko zakupnik ne produži bankarsku garanciju u roku iz stavka 4. ovoga članka, a nema evidentirano dugovanje s osnove zakupnine, Grad će aktivirati bankarsku garanciju te pribavljena sredstva uplatiti na beskamatni novčani depozit u svrhu osiguranja novčanih tražbina.

Članak 22.

Odredbe članaka 19. i 20. ove Odluke ne odnose se na osobe iz članka 5. stavka 1. ove Odluke.

Članak 23.

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

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

Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 24.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Članak 25.

Grad može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka:

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,
- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad i zakupnik svoje međusobne odnose regulirat će dodatkom ugovora o zakupu.

VI. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I DJELATNOSTI

Članak 26.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.

Osnovna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru

Članak 27.

Poslovni prostori iz članka 1. i 2. ove Odluke koji se nalaze na području grada Rijeke razvrstani su u četiri zone i to: 0, I., II. i III.

Zone iz stavka 1. ovoga članka (ucrtane na kartografskom prikazu) te popis ulica po zonama utvrđuju se Pravilnikom iz članka 26. stavka 2. ove Odluke.

Članak 28.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članka 4. i 5. ove Odluke, utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 26. stavka 2. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine).

Članak 29.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

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

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

Predsjednik Povjerenstva je član iz Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 30.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Prilikom predlaganja djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo za poslovni prostor osobito vodi računa o uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, razvojnim planovima Grada, iskazanom interesu potencijalnih zakupaca, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično.

Za poslovni prostor koji se daje na javni natječaj, Povjerenstvo za poslovni prostor predlaže najmanje dvije djelatnosti uzimajući u obzir uvjete propisane u ovome članku.

Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, Gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje na javni natječaj.

Članak 31.

Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor, pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine od 50 % od početne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti kada je poslovni prostor razvrstan u 0 i I. zoni, a ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine od 50%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću početnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja kada je poslovni prostor razvrstan u II. i III. zoni.

U slučaju promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Članak 32.

Promjenu i/ili dopunu aktivnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, asortimana koji se nudi, vrstu ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, a koja je u okviru ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru bila utvrđena sukladno odredbi članka 30. stavka 2. ove Odluke, utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor, pod uvjetom da je:

- zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu aktivnost, asortiman, uslugu i slično obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva.

VII. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 33.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora, u sljedećim slučajevima:

-ako je u poslovnom prostoru potrebno izvršiti radove radi dovođenja istog u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,

- dužeg izbjivanja zbog težih zdravstvenih razloga,

- više sile.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 19. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 34.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 35.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) i slično.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Radovi u svezi uređenja slobodnih poslovnih prostora koje je u obvezi izvršiti Grad, utvrdit će se Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Članak 36.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ne narušava njegova funkcionalnost.

Članak 37.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Grada.

Suglasnost za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka daje Odjel.

Grad može obračunati ugovornu kaznu u visini tri mjesечne zakupnine ukoliko zakupnik izvrši radove iz stavka 1. ovoga članka bez prethodne pisane suglasnosti Grada.

Članak 38.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

U slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Gradu predao u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 39.

Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana primitka opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesечne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- tijekom trajanja zakupa Gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- bez suglasnosti Grada obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Gradu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- zakupnik ne produži bankarsku garanciju sukladno članku 19. ove Odluke,
- se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Grada,
- su građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor ili poslovni prostor opasni po život, zdravlje i imovinu,
- se poslovni prostor nalazi u građevini ili na zemljištu koje se privodi namjeni,
- u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Članak 40.

Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema proračunu Grada s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora može se, na njegov zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja do najviše 24 mjesечna obroka, sklapanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojem osnovu te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja.

Ukoliko zakupnik ne podmiruje svoje obveze s osnova ugovora o obročnoj otplati duga, navedeni ugovor će se raskinuti, odnosno otkazati te će sve obveze iz navedenog ugovora postati dospjele, a dostavljena sredstva osiguranja plaćanja Grad će podnijeti na naplatu, odnosno aktivirati će založno pravo na nekretnini.

Članak 41.

Odredba članka 40. ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuje i na dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, odnosno drugu osobu koja s osnova zakupa ima nepodmireno dugovanje prema proračunu Grada.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

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 poslovnog prostora

("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14).

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 43.

Sve izmjene i dopune ugovora o zakupu koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke, a koje se sklapaju na zahtjev zakupnika, moraju biti usklađene s odredbama ove Odluke.

Članak 44.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14).

Članak 45.

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