

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 91/96, 124/97 i 174/04) i članka 13. Statuta Grada Gospića ("Službeni vjesnik Grada Gospića" broj 7/01, 1/06, 3/06), Gradsko vijeće Grada Gospića na sjednici održanoj dana 05. veljače 2008. godine donijelo je

O D L U K U
o davanju u zakup poslovnih prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i postupak za davanje u zakup, javnim natječajem, poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gospića, utvrđivanje početne visine zakupnine, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gospića kao i poslovnog prostora na kojem Grad Gospić ima pravo raspolaganja i korištenja.

Poslovnim prostorom iz stavka 1. ovoga članka neposredno gospodari Gradski upravni odjel za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Članak 2.

1. Poslovnim prostorom, u smislu Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
2. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
3. Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.
 4. Garaža je prostor za smještaj vozila.
 5. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Gospića upravlja Gradsko poglavarstvo na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Odluke u svezi zakupa poslovnog prostora donosi Gradsko poglavarstvo na prijedlog Gradskog upravnog odjela za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Članak 4.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Poglavarstvo Grada Gospića (u daljnjem tekstu Poglavarstvo):

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup;
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora;
3. odlučuje o promjeni namjene poslovnog prostora;
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora;
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora;
6. odobrava adaptaciju poslovnog prostora;
7. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupoprimca i zakupodavca u poslovni prostor;
8. odlučuje o povratku uloženih sredstava zakupoprimca;
9. odlučuje o smanjenju zakupnine;
10. odlučuje o trajanju i prestanku zakupa poslovnog prostora;
11. utvrđuje visine zakupnine;
12. odlučuje o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sukladno odredbama ove Odluke;
13. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora;

14. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja;
15. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup;
16. obavlja druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke;
17. odlučuje o privremenom upravljanju.

Članak 5.

Ostale poslove upravljanja poslovnim prostorima kao i stručno-administrativne poslove za Gradsko poglavarstvo obavlja Gradski upravni odjel za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor, daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaja), koji se provodi prikupljanjem zatvorenih pismenih ponuda, a iznimno i neposrednom dodjelom.

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku.

Javni natječaja mora biti otvoren najmanje osam dana, računajući od dana objave u sredstvima javnog tiska.

Natječaja provodi Komisija.

Komisija broji 3 člana i isti broj zamjenika. Članove Komisije i njihove zamjenike imenuje Poglavarstvo za mandatno razdoblje od 4 godine.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostor može se dati u zakup odlukom Poglavarstva bez prethodno provedenog javnog natječaja, dosadašnjem zakupniku, ako u potpunosti izvršava obaveze iz ugovora o zakupu, s time da mu se najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudi sklapanje novog ugovora o zakupu. Ponuda se zakupniku dostavlja pisanim putem.

Ukoliko sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz prethodnog stavka ovog članka u roku 30 dana, raspisat će se javni natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 6. ovog članka.

Članak 7.

Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude ograničava se prvenstvenim pravom:

- ranijeg zakupnika poslovnog prostora koji se nalazi u zakupnom odnosu temeljem ugovora o zakupu sklopljenog po odredbama Zakona i to po početnoj natječajnoj zakupnini,

- osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji pod uvjetima iz najpovoljnije ponude, osim poslovnog prostora na kojem prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu ima raniji zakupnik po prethodnoj alineji, s tim da pravo zakupa ostvaruju sljedećim redom:

1. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
2. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. HRVI iz Domovinskog rata,
4. dragovoljci iz Domovinskog rata,

5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ukoliko se primjenom utvrđenog reda iz prethodne alineje, utvrdi da ima više osoba sa istim statusom, prednost ima:

- član obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata koja ima više članova,

- dijete smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- udovica smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- HRVI iz Domovinskog rata s većim postotkom oštećenja organizma,

- hrvatski branitelj iz Domovinskog rata s dužim vremenskim razdobljem u postrojbama HV ili MUP-a.

Osobe koje ostvaruju prvenstveno pravo moraju sudjelovati u natječaju i udovoljiti uvjetima natječaja.

Članak 8.

Natječaja se objavljuje u dnevnom tisku. Objava mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora);
 2. vrijeme na koje se poslovni prostor izdaje u zakup;
 3. početni iznos zakupnine;
4. vrijeme i mjesto provođenja nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda;
5. iznos jamčevine koji treba položiti za sudjelovanje u natječaju i obavezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini;
 6. način i rok do kojega se može podnijeti pismena prijava za sudjelovanje u javnom natječaju;
7. rok u kojem je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti poslovni prostor, odnosno sklopiti ugovor o zakupu;
 8. pravo sudjelovanja na natječaju;

9. pravo prvenstva, odnosno prednosti;
10. obvezu dostave podataka o dosadašnjem radu natjecatelja;
11. posebne uvjete za vanjsko i unutrašnje uređenje prostora;
12. naznaku o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor;
13. rok i način plaćanja zakupnine;
14. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju;
15. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima;
16. odredbu o prihvaćanju povećanja zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela;
17. ovlaštenje da Poglavarstvo može poništiti natječaj;
18. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju.

Članak 9.

Ponuda obavezno sadrži:

- ime i prezime, adresu natjecatelja, JMBG (za fizičke osobe),
- presliku osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba,
- odobrenje za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu,
- original ili ovjerenu presliku rješenja o registraciji političke organizacije i udruge, ako su oni ponuđači,
- naziv tvrtke s adresom sjedišta i presliku rješenja iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je tvrtka registrirana za djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe (za pravna osobe),
- adresu poslovnog prostora za koji se natječe,
- presliku uplatnice o uplaćenju jamčevini,
- novčani iznos koji se nudi povrh početnog iznosa zakupnine mjesečno po m2 ili ukupni najviši mjesečni iznos zakupnine koju natjecatelj nudi,
- izjavu ranijeg zakupnika koji se poziva na prvenstveno pravo na zaključenje ugovora o zakupu da prihvaća iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje status osoba koje se pozivaju na prvenstveno pravo na zaključenje ugovora o zakupu iz članka 7. ove Odluke
- dokaz da je podmirio zakupninu iz ranijeg razdoblja ako se radi o ranijem zakupu,
- potvrdu da ponuđač nema dugovanja spram Grada Gospića po bilo kojoj osnovi,
- BON 2 za pravne osobe.

Ponuda koja ne sadržava elemente iz stavka 1. ovog članka neće se razmatrati.

Ponuda ili prijava iz stavka 1. ovog članka podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objavljenog natječaja, u zatvorenoj omotnici, na adresu: Grad Gospić, Budačka 55, s naznakom "Ne otvarati – ponuda za natječaj za lokaciju na adresi _____"

Članak 10.

- Poglavarstvo može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama i to:
- nasljednicima u slučaju smrti zakupnika ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora,
 - pravnoj osobi kao pravnom sljedbeniku u slučaju promjene pravnog položaja zakupnika, a pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja. Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog trgovačkog suda. Međutim, neće se prihvatiti prijenos ugovora o zakupu sa fizičke osobe na pravnu ili obratno.

Članak 11.

Poglavarstvo može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti, (za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti može se prilikom javnog natječaja odobriti da ugovor o zakupu sklopi više osoba).
U slučaju da jedan od zakupnika otkáže ugovor o zakupu, drugima iz ugovora daje se u zakup cijeli prostor, ali najduže do isteka vremena određenog u ugovoru o zajedničkom zakupu.
U slučaju da drugi zakupnici ne preuzmu cijeli prostor, ugovor se raskida sa svim zajedničkim zakupnicima. Formiranje novih građevinskih cjelina nije dopušteno.
2. dio prostora u poslovnim prostorima većim od 100 m² namijenjenim za uredsku djelatnost,
3. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt i to pod uvjetima iz osnovnog ugovora o zakupu.

Članak 12.

Uz uvjete utvrđene u članku 10. i 11. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

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

Članak 13.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Komisija.

Prije početka otvaranja ponuda Komisija zapisnički utvrđuje dali je natječaj propisano objavljen, broj pristiglih ponuda, te dali su ponude predane u roku.

Prilikom otvaranja ponuda zapisnički se konstatira potpunost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine. Na temelju pristiglih ponuda, Komisija utvrđuje listu natjecatelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, te zapisnički konstatira koje su ponude najpovoljnije prema visini ponuđene mjesečne zakupnine.

Članak 14.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa i odredaba ove Odluke, 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 na zapisnik izjasniti o korištenju svog prava, ili da neki od natjecatelja s prvenstvenim pravom nije nazočan, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od tri dana, računajući od dana dostavljanja pismene obavijesti. Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz prethodnog stavka ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 15.

U zapisnik, koji se vodi u postupku otvaranja ponuda, osim naprijed navedenih podataka obavezno se unose i podaci o: poslovnoj prostoriji koja je predmetom natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije i zapisničar. Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da treba prihvatiti, Komisija dostavlja Poglavarstvu radi donošenja Odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 16.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Sa fizičkom odnosno pravnom osobom koja dostavi najpovoljniju ponudu zaključuje se ugovor o zakupu. Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude utvrđene u smislu prethodnog stavka ovog članka ograničava se prvenstvenim pravom sukladno članku 7. ove Odluke.

Članak 17.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, izabire se drugi najpovoljniji ponuditelj, a ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine. Novi natječaj za predmetni poslovni prostor neće se ponoviti u slučaju da je bilo tko od ponuditelja odustao od svoje ponude prije otvaranja ponuda, uz pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 18.

Za provođenje postupka javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda dovoljna je jedna ponuda.

Članak 19.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Poglavarstvo.

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda s istim uvjetima te da među natjecateljima nema onih s prvenstvenim pravom, prednost će imati ponuda natjecatelja koji nije bio zakupnik poslovnog prostora, koji nije trenutni zakupnik, koji nije u radnom odnosu, odnosno natjecatelj s boljim bonitetom.

Članak 20.

Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki poslovni prostor utvrdit će se:

- najpovoljniji ponuditelj
- iznos buduće mjesečne zakupnine
- rok za sklapanje ugovora o zakupu

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja u roku od 8 dana od donošenja Odluke. Natjecatelj ima pravo prigovora Poglavarstvu u roku od 5 dana od dana prijema Odluke ukoliko smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja ili smatra da postupak nije pravilno proveden.

Odluka Poglavarstava na prigovor iz prethodnog stavka je konačna.

Članak 21.

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan natjecatelj ili se ne izvrši izbor, natječaj će se ponoviti.

Članak 22.

Jamčevine koje su uplatili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će im se najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 23.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme do 5 godina. Izuzetno, ukoliko je u poslovnom prostoru, odnosno građevini u kojoj se isti nalazi potrebno izvršiti značajnije radove da bi se prijevo namjenu, poslovni prostor se može dati u zakup na vrijeme do 10 godina.

Pod značajnijim radovima u smislu prethodnog stavka smatraju se:

- radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
- zamjena krovnog pokrivača,
- zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje),
- temeljna obnova fasade,
- hidro-izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
- zamjena stolarije na zajedničkim dijelovima zgrade, krovne i druge vanjske limarije te gromobranske instalacije na zgradi.

Potrebu izvođenja značajnijih radova iz prethodnog stavka utvrđuje za poslovne prostore u vlasništvu Grada Gradsko poglavarstvo na prijedlog Gradskog upravnog odjela za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, a prije nego što se takvi poslovni prostori daju u natječaj.

Prava i obveze u svezi izvođenja radova iz stavka 4. ovog članka uređuju se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Članak 24.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži u pravilu:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se isti nalazi (mjesto u zgradi, površina u m²),
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 poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,

7. iznos zakupnine i drugih naknada te rokove njihovog plaćanja,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, prema odredbama nadležnog tijela,
9. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili s pravom uložениh sredstava,
10. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
11. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
12. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
13. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup,
14. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
15. odredbe o obvezi održavanja prostora,
16. odredbu o snošenju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora i okoliša koje je prouzročio zakupnik,
17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
18. po potrebi i druge odredbe.

Članak 25.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu i ne preuzme poslovni prostor u posjed, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, te u tom slučaju Gradsko poglavarstvo može izabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.

Članak 26.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora, a koji je sastavni dio ugovora.

V. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 27.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Poglavarstvo na prijedlog Gradskog upravnog odjela za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu sa prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinačnog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Poslovni prostori sa izlozima okrenutim prema ulicama u užem centru mjesta koja čine Grad Gospić mogu u pravilu biti ugostiteljske, trgovačke, turističke, bankarske i galerijske djelatnosti, te obrti koji su neposredno vezani uz prodaju svojih usluga kupcu.

Članak 28.

Poglavarstvo može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocjeni da bi nova namjena kvalitetnije osigurala elemente iz članka 27. stavka 2. ove Odluke.

Članak 29.

Poglavarstvo može na prijedlog Gradskog upravnog odjela za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odobriti zamjenu zakupu poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 27. stavka 2. ove Odluke.

Poglavarstvo može na prijedlog Gradskog upravnog odjela za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora zakupniku odobriti drugi odgovarajući prostor.

Članak 30.

Poglavarstvo može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 27. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenjem djelatnosti,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena Odlukom kao početna zakupnina za novu (proširenu djelatnost uvećanu za 30%).

Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

VI. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 31.

Početnu zakupninu za prostor koji se daje u zakup određuje Poglavarstvo svojom Odlukom o visini zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora, na način da se početni iznos mjesečne zakupnine za poslovne prostore utvrđuje se po četvornom metru korisne površine poslovnog prostora, ovisno o vrsti djelatnosti koja će se u njemu obavljati te lokaciji, odnosno zoni Grada u kojoj se poslovni prostor nalazi.

U Gradu Gospiću poslovni prostor određuje se prema zonama:

1. I Zona obuhvaća naselje Gospić,
2. II Zona obuhvaća ostala naselja koja nisu obuhvaćena prvom zonom, a utvrđena su člankom 4. Odluke o komunalnoj naknadi Grada Gospića ("Službeni vjesnik Grada Gospića" broj 9/01, 3/02, 5/03, 3/04, 2/05, 8/06, 11/06).

Korisnu površinu čini površina 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, kao sastavni dio poslovnog prostora, ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se početna visina zakupnine obračunava u visini od 50% cijene zatvorenog poslovnog prostora po četvornom metru. Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu najkasnije do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Proračun Grada Gospića.

Ugovorena zakupnina usklađuje se sa povećanjem zakupnine koje donosi Poglavarstvo svojom Odlukom.

VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 32.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu. Zakupnik koji ne zaključi Ugovor o zakupu sukladno članku 6. stavku 1. Zakona dužan je poslovni prostor isprazniti od osoba i stvari u ugovornom roku.

Zakupnik ne smije za vrijeme trajanja zakupa prestat i sa korištenjem poslovnog prostora protivno zakonskim propisima.

Članak 33.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i manjih investicijskih popravaka, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao. Vrijednost nužnog investicijskog održavanja iz stavka 1. utvrđuje Poglavarstvo na zahtjev zakupnika.

Članak 34.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u visini koja se određuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrade, odnosno u visini koju odredi Poglavarstvo za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 35.

Zakupnik je dužan o namjeri izvođenja radova na preinaci poslovnog prostora pismeno obavijestiti zakupodavca, te samo uz pisanu suglasnost zakupodavca smije činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom,

Poglavarstvo može dati suglasnost iz stavka 1. ovog članka, temeljem troškovnika ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

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

1. rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovorom zaključen,
2. pravo zakupnika na povrat uloženi, a ne amortizirani ulaganja, ukoliko Poglavarstvo otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova iz razloga utvrđeni člankom 38. st.1. točkom 3. i 6. Odluke,
3. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a ne amortizirani sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovora o zakupu poslovnog prostora,
4. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortizirani sredstava ukoliko je do raskida ugovornih odnosa došlo iz razloga utvrđeni člankom 38. st. 1. točkama 1., 2., 4. i 5.

Članak 36.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim poslom fizičkim i pravnim osobama.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovornog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 38.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, u slučajevima propisanim Zakonom i ukoliko zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca:

1. koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. u roku od 15 dana od dana prijema opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca, ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
3. tijekom trajanja zakupa Poglavarstvo, Odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,
 4. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
 5. izda dio ili cijeli poslovni prostor drugima u podzakup protivno Ugovoru,
6. da se zgrada ili poslovni prostor mora srušiti radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade.

Članak 39.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati, kao i u slučajevima ako zakupodavac ne izvršava druge obveze utvrđene ugovorom, Zakonom ili ovom Odlukom.

Članak 40.

U slučaju da zakupodavac otkáže ugovor o zakupu, Poglavarstvo može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik u tijeku ovršnog ili pamičnog postupka ispuni slijedeće uvjete:

1. u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i drugih troškova,
 2. u slučaju nekorištenja prostora, započne sa korištenjem prostora,
3. u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca isprazni prostor od bespravnog korisnika,

zakupnik osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka mora prihvatiti povećanje zakupnine u iznosu od 20% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor.

Članak 41.

Ugovor o zakupu prestaje istekom ugovorenog roka kao i u slučajevima i postupku propisanom Zakonom, smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima iz stavka 2. ovog članka.
Ugovor o zakupu neće prestati u slučaju smrti zakupnika, ako braćni drug i djeca zakupnika u roku od 30 dana od dana nastanka smrti zakupnika javnobilježničkom izjavom utvrde između sebe osobu koja će stupiti u prava i obaveze zakupnika.
U prava i obaveze zakupnika iz stavka 2. ovog članka može stupiti samo nasljednik koji ispunjava uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

Poglavarstvo Grada Gospića će donijeti Odluku o visini zakupnine iz članka 31. ove Odluke u roku od mjesec dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 43.

Zakup poslovnog prostora koji je odobren po odredbama dosad važeće Odluke, traje do isteka roka na koji je sklopljen osnovni ugovor o zakupu.

Članak 44.

Svim zakupcima, sukladno sklopljenim ugovorima i preuzetim ugovornim obvezama, povećat će se zakupnina do iznosa utvrđenog primjenom odredaba ove Odluke.
Ukoliko je za poslovni prostor ugovorena zakupnina u većem iznosu od iznosa utvrđenog primjenom odredaba ove Odluke, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Članak 45.

O svim zahtjevima za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva kao i zahtjevima za priznavanje troškova po izvedenim radovima, podnesenim do dana stupanja na snagu ove Odluke odlučivat će se po odredbama ranije Odluke o poslovnom prostoru ("Službeni vjesnik Grada Gospića" broj 3/95).

Članak 46.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru ("Službeni vjesnik Grada Gospića" broj 3/95).

Članak 47.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Gospića“.

Klasa: 372-01/08-01/04
Urbroj: 2125/01-01-08-03
Gospić, 05. veljače 2008. godine

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA GOSPIĆA
Katica Prpić, dipl. ing., v.r.