Temeljem članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 107/07, 125/08, 36/09, 144/12 i 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 35. statuta Grada Ivanić-Grada (Službeni glasnik, broj 02/14 i 01/18), Gradsko vijeće Grada Ivanić-Grada na svojoj 18. sjednici održanoj dana 28. ožujka 2019. donijelo je slijedeću

**O D L U K U**

**o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Grada Ivanić-Grada**

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuje se:

* uvjeti i način postupka za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanić-Grada (u nastavku teksta: Grad),
* uvjeti i način davanja u zakup drugih prostora za obavljanje djelatnosti od posebnog interesa za Grad,
* uvjeti i načini davanja u zakup poslovnih prostora pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada,
* uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora,
* kriteriji za određivanje visina početnih iznosa zakupnine za poslovni prostor,
* dodatni uvjeti zakupa poslovnih prostora,
* uvjeti i način davanja na korištenje ostalih prostora u vlasništvu Grada.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore koji su još uvijek upisani 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.

Članak 2.

Poslovnim prostorima upravlja gradonačelnik na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 3.

Poslovni prostor je u smislu Zakona i ove Odluke poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 4.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada kojima upravljaju pravne osobe prema posebni propisima, a čiji je osnivač Grad Ivanić-Grad, daju se u zakup putem javnog natječaja, a svi ostali uvjeti i postupak natječaja propisuju se odlukom nadležnih tijela utvrđenih aktima tih pravnih osoba.

Nadležna tijela pravnih osoba iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju početnu cijenu zakupnine ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnog prostora, a koja ne može biti niža od početne cijene zakupnine propisane ovom Odlukom.

1. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 5.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Upravni odjel u čijoj nadležnosti je održavanje gradske imovine, putem ovlaštene stručne osobe, zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektroinstalacija), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i visinu ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene namjene.

Članak 6.

Poslovni prostori daju se u zakup javnim natječajem i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 7.

Gradonačelnik:

* donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja,
* raspisuje javni natječaj,
* utvrđuje djelatnost koja će se obavljati u pojedinom poslovnom prostoru u skladu s lokacijom poslovnog prostora, stvarnim potrebama na tržištu i ostalim okolnostima,
* donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg zakupnika,
* donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup,
* donosi odluku o odustanku odnosno raskidu ugovora o zakupu,
* donosi odluku o smanjenju visine zakupnine u skladu s odredbama ove Odluke,
* donosi odluku o mogućnosti obavljanja druge djelatnosti ili smanjenju opsega djelatnosti u određenom poslovnom prostoru,
* daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
* odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
* obavlja druge poslove predviđene Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 8.

Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora, provodi postupak javnog natječaja, te predlaže Gradonačelniku sklapanje ugovora o zakupu s ponuditeljem koji ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koji je ponudio najviši iznos zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor. Najpovoljniji zakupnik je onaj zakupnik koji ispunjava sve uvjete javnog natječaja i ponudio je najviši iznos zakupnine za poslovni prostor.

Povjerenstvo iz prethodnog stavka imenovat će Gradonačelnik posebnom odlukom.

Povjerenstvo ima neparan broj članova, a čine ga najmanje tri člana.

Članak 9.

Postupak natječaja provodi, te odluku o najpovoljnijoj ponudi, u skladu s odredbama ove Odluke za poslovni prostor u vlasništvu pravnih osoba čiji je osnivač Grad Ivanić-Grad i za poslovni prostor u vlasništvu Grada Ivanić-Grada kojim upravljaju pravne osobe čiji je osnivač Grad Ivanić-Grad – nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 10.

Gradonačelnik može, na zahtjev zakupnika dozvoliti promjenu djelatnosti za određeni poslovni prostor pod uvjetom da je zakupnik obavljao ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti i ako prihvati povećanje zakupnine u skladu s tablicom o utvrđivanju visine zakupnine iz članka 29. ove Odluke.

Članak 11.

Stručne i administrativne poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom obavljat će upravni odjel u nadležnosti kojega su poslovi zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ivanić-Grada (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Nadležni Upravni odjel vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu,

* obavlja poslove u vezi sa zaključivanjem ugovora o zakupu,
* obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika,
* utvrđuje uvjete za pokretanje postupka i pokreće postupak za iseljenje u slučaju bespravnog korištenja poslovnog prostora ili kršenja ugovora o zakupu,
* preuzima u posjed i obavlja predaju posjeda poslovnih prostora,
* prati stanje uređenja i održavanja, te poduzima mjere za unapređenje i održavanje poslovnih prostorija,
* utvrđuje prijedlog Gradonačelniku za davanje suglasnosti na projekt unutarnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora, ukoliko Grad ocijeni da je takav potreban,
* utvrđuje prijedlog Gradonačelniku za izdavanje suglasnosti za namjeravane radove koji uključuju i radove iz članka 26. ove Odluke.

Članak 12.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja. Tekst javnog natječaja objavljuje se na internetskoj stranici Grada Ivanić-Grada i u javnom glasilu. U javnom glasilu može se objaviti i skraćena verzija javnog natječaja pod uvjetom da je puni tekst objavljen na internetskoj stranici.

Rokovi vezani uz javni natječaj počinju teći danom objave javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave.

Članak 13.

U tekstu natječaja mora biti navedeno:

1. za koji ili koje slobodne poslovne prostore se natječaj objavljuje (adresa, oznaka položaja u zgradi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižni uložak u koji je poslovni prostor upisan),
2. površina poslovnog prostora,
3. moguća djelatnost utvrđena zaključkom gradonačelnika,
4. početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
5. iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje,
6. uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu (potvrde nadležnih tijela da ponuditelj nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili dokaz o odobrenoj odgodi plaćanja navedenih obveza sukladno posebnih propisima i dr.), potvrde banaka i financijske agencije o solventnosti ponuditelja, i ostalu potrebnu dokumentaciju,
7. rok za podnošenje i način predaje ponude,
8. naziv i adresu na koju se podnose ponude,
9. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
10. mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda,
11. ostali uvjeti koje gradonačelnik može utvrditi za neki poslovni prostor (npr. način uređenja, davanja u zakup po dijelovima i dr.).

Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, pri zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji trebaju se pozvati na pravo prvenstva te dostaviti pravovaljan dokaz o svojem statusu, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 14.

Ponuda na natječaju u pravilu treba sadržavati sljedeće:

1. Ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, prebivalište odnosno sjedište ponuditelja, OIB za fizičke osobe, odnosno OIB za pravne osobe,
2. Oznaka poslovnog prostora za koji se dostavlja ponuda,
3. Visinu ponuđene zakupnine,
4. Potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
5. Po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja,

Uz ponudu se kao dokaz sposobnosti natjecatelja prilaže:

1. Dokaz o hrvatskom državljanstvu za domaću fizičku osobu, odnosno presliku putovnice za stranu fizičku osobu (ako je istima dozvoljeno natjecanje),
2. Za pravne osobe izvod iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra ne stariji od 90 dana računajući od dana početka postupka natječaja, odnosno za obrtnike preslika rješenja ili obrtnice Ureda za gospodarstvo te ovjereni prijevod izvornika isprave o registraciji tvrtke u matičnoj državi (za stranu pravnu osobu ako im je dozvoljeno natjecanje),
3. Potvrda Grada Ivanić-Grada da ponuditelj nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Ivanić-Gradu, koja ne smije biti starija od 30 dana računajući od dana početka postupka natječaja,
4. Potvrda Porezne uprave o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 dana računajući od dana početka postupka natječaja,
5. Bilanca, račun dobiti i gubitka, ili pregled primitaka i izdataka odnosno odgovarajući financijski izvještaj ako je njihovo objavljivanje propisano u državi sjedišta gospodarskog subjekta,
6. BON-2 ili SOL 2 (podaci o solventnosti) za obrtnike i pravne osobe,
7. Po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja,
8. Uvjeti dostavljanja dokaza o sposobnosti natjecatelja biti će propisani u natječajnoj dokumentaciji.

Ponude za natječaj dostavljaju se poštom ili predaju neposredno na urudžbeni zapisnik Grada Ivanić-Grada, u zatvorenoj omotnici s napomenom : „NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARAJ“.

Članak 15.

Nakon donesene odluke o davanju u zakup poslovnog prostora najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a sklapanje ugovora ponudit će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju, po najvišoj ponuđenoj zakupnini, pod uvjetom da ispunjava sve ostale uvjete javnog natječaja.

Ukoliko sljedeći najpovoljniji ponuditelj ne prihvati ponudu, za predmetni poslovni prostor ponovit će se postupak javnog natječaja.

Članak 16.

Bez provedbe postupka javnog natječaja poslovni prostor se može dati u zakup samo u slučajevima i na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 17.

Grad Ivanić-Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik…) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po ovoj Odluci za djelatnost koju zakupnik obavlja 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 sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

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

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

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u skladu s odredbama ove odluke.

1. ZAKLJUČIVANJE I SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

Članak 18.

Temeljem odluke Gradonačelnika, Grad Ivanić-Grad i odabrani ponuditelj zaključuju ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji potpisuje zakupnik i Gradonačelnik.

Članak 19.

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

Članak 20.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje za to plaćati ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu sadrži:

* podatke o ugovornim stranama,
* podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se on nalazi (mjesto, ulica i kućni broj, položaj u zgradi i površina, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižni uložak u koji je poslovni prostor upisan),
* djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
* odredbu o korištenju i naknadi za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi,
* rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
* vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
* iznos zakupnine, te rokovi plaćanja,
* pretpostavke i način izmjene zakupnine,
* mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
* odredbu da zakupnik dostavi, kao osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, ovisno o visini zakupnine, dvije solemnizirane bjanko zadužnice zakupnika ,
* odredbu o obvezi plaćanja poreza (u skladu sa Zakonom),
* odredbu o zabrani davanja u podzakup poslovnog prostora, bez pisane suglasnosti Grada,
* odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
* odredbu o prestanku ugovora,
* odredbu o otkaznom roku od trideset dana,
* odredbu o načinu predaje i preuzimanja poslovnog prostora u posjed,
* odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade, naknade za uređenje voda

i ostalih troškova za korištenje poslovnih prostora,

* odredbu o podmirivanju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora ili zgrade te okoliša zgrade,
* solemnizaciju po javnom bilježniku,
* mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih stranaka,
* obvezu održavanja prostora,
* odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu,
* po potrebi i druge odredbe.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Kod produljenja ugovora s dosadašnjim zakupnikom u smislu odredbe članka 18. ove Odluke, isti kao jamstvo za redovito podmirenje obveze iz ugovora dostavlja dvije bjanko zadužnice zakupnika, na određeni iznos, ovisno o visini zakupnine, ukoliko iste nisu dostavljane po sklapanju ugovora ili je u tijeku trajanja zakupa temeljem istih naplaćen dug. Kod provođenja javnog natječaja i sklapanja ugovora s novim zakupnikom, novi zakupnik kao osiguranje redovnog podmirenja obveza dužan je prije sklapanja ugovora uplatiti depozit u trostrukom iznosu ponuđene mjesečne zakupnine i dostaviti Gradu dvije solemnizirane bjanko zadužnice zakupnika.

Članak 21.

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

Bez odobrenja zakupodavca zakupnik nema pravo preuređivati poslovni prostor.

Pod preuređenjem poslovnog prostora smatraju se radovi kojima se mijenja konstrukcija zgrade, raspored prostorija, vanjski izgled ili namjena poslovne prostorije.

Članak 22.

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

1. bračnom, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika, roditelju, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osoba koja je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu.

Članak 23.

Zakupnik ne može koristiti poslovni prostor ili njegov dio za stanovanje.

Zakupnik ne može dati poslovni prostor niti njegov dio u podzakup niti sklapati ugovore o poslovnoj suradnji, kojim bi dali poslovni prostor na korištenje trećim osobama, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

U slučaju davanja zakupniku prava da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup, na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Zakona i ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

Davanje poslovnog prostora u podzakup može se odobriti samo jednokratno. Podzakupnik mora ispunjavati sve uvjete kao i zakupnik.

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 24.

U slučaju da Grad otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog postupka ili parničnog postupka ispuni sljedeće uvjete:

* u slučaju neplaćanja zakupnine i ostalih troškova koji proizlaze iz ugovora, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova s osnova korištenja poslovnog prostora,
* u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti Grada, isprazni prostor od bespravnog korisnika.

1. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 25.

Pod velikim popravcima smatraju se:

1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
2. zamjena krovnog pokrivača, krovne i druge vanjske limarije,
3. izrada i zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje, gromobranska instalacija, sanitarni uređaji), sanacija zidova, podova i stropova nakon izvršenih radova,
4. temeljna obnova fasade,
5. hidro-izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
6. zamjena stolarije u poslovnom prostoru i na zajedničkim dijelovima zgrade,
7. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja,
8. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija uređaja za kondicioniranje zraka,
9. obloge za zatvaranje instalacija u instalacijske kanale,
10. spušteni strop u slučaju da nije ranije drugačije uređen,
11. završne obloge podova čiji je vijek trajanja dulji od 20 godina.

Potrebu izvođenja velikih popravaka iz prethodnog stavka utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela, prije davanja u zakup poslovnog prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ukoliko se za to ukaže potreba. Navedeni radovi obavljaju se uz stalan nadzor stručnih osoba Grada, te se po završetku radova sastavlja zapisnik o okončanju i priznatim ulaganjima.

Osim velikih popravaka navedenih u stavku 1. ove Odluke, priznat će se ulaganja na nekretnini u vlasništvu Grada koja se nalazi neposredno oko poslovnog prostora te koja nekretnina služi obavljanju djelatnosti zakupnika u poslovnom prostoru (asfaltiranje i uređenje prilaznog ulaza do poslovnog prostora, prilaznog stubišta koje vodi u poslovni prostor, uređenje parkirališta koje se nalazi ispred poslovnog prostora na nekretnini u vlasništvu Grada…) te ostali popravci u neposrednoj blizini poslovnog prostora koji će služiti namjeni tog prostora.

Potrebu izvođenja ulaganja na nekretnini Grada koja se nalazi neposredno oko poslovnog prostora iz prethodnog stavka utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela, prije davanja u zakup poslovnog prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ukoliko se za to ukaže potreba. Navedeni radovi obavljaju se uz stalan nadzor stručnih osoba Grada, te se po završetku radova sastavlja zapisnik o okončanju i priznatim ulaganjima.

Vrijednost uloženih sredstava neće se priznati u slučaju da nije proveden postupak predviđen ovom Odlukom.

Članak 26.

Pod tekućim održavanjem smatra se: održavanje čistoće prostora, ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije, održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki), održavanje vodovoda i kanalizacije (popravak i zamjena armatura, sanacija začepljenja cijevi, sanacija puknuća cijevi), redovni servis centralnog grijanja, održavanje sistema centralnog grijanja, zamjena ventila, redovni servis uređaja za kondicioniranje zraka, zamjena brava, okova, lokota i stakla, održavanje protupožarnih aparata.

V. KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 27.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

* površini poslovnog prostora,
* zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
* djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja,
* položaja poslovnog prostora u zgradi.

Zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup ugovara se u visini koja je utvrđena u postupku natječaja, na način da ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene tablicom u članku 28. ove Odluke.

Visina zakupnine dosadašnjem zakupniku kojem ističe ugovor o zakupu, a ispunjava sve uvjete utvrđene u čl. 17., utvrđuje se na način propisan u čl. 28. i 29. ove Odluke. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa utvrđenog u člancima ove Odluke, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu čl. 17. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, u slučaju da se poslovni prostor ne da u zakup niti nakon tri objavljena javna natječaja, Gradonačelnik može smanjiti iznos zakupnine, najviše za 20%.

Gradonačelnik može zakupniku u poslovnom prostoru na njegovu zamolbu smanjiti zakupninu koju plaća prema Ugovoru o zakupu pod sljedećim uvjetima:

* da dostavi pisani zahtjev s obrazloženjem razloga,
* da je do tog vremena uredno plaćao svoje obveze iz Ugovora o zakupu,
* da je poslovanje zakupnika ozbiljno ugroženo i dovelo je u opasnost opstanak zakupnika na tržištu, a smanjenjem zakupnine bi se pomoglo u istome i zadržala bi se radna mjesta,
* smanjenje zakupnine može biti najviše za 20% od ugovorene,
* iznimno od prethodne točke, Gradonačelnik može u uvjetima ekonomske krize sniziti i najnižu mjesečnu zakupninu propisanu tablicom iz čl. 28. ove Odluke za dodatnih 10%.

O smanjenju zakupnine sklopit će se Aneks ugovora.

Smanjenje zakupnine privremenog je karaktera i može trajati najduže pet godina.

Članak 28.

Početni iznos zakupnine za potrebe provođenja natječaja utvrđuje se u iznosu za m², ovisno o djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju poslovnog prostora u zgradi, a utvrđen je u tablici:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DJELATNOST | I ZONA  kn/m² | II ZONA  kn/m² | III ZONA  kn/m² |
| Ugostiteljstvo | 60,00 kn | 25,00 kn | - |
| Trgovina prehrambenim artiklima | 30,00 kn | 20,00 kn | - |
| Trgovina neprehrambenim artiklima | 25,00 kn | 21,00 kn | - |
| Proizvodna djelatnost | 15,00 kn | 10,00 kn | - |
| Uredski prostor i ostale  uslužne djelatnosti | 20,00 kn | 12,00 kn | - |
| Garažni i skladišni prostor | 7,00 kn | 5,00 kn | - |
| Kiosci na tržnici | - | - | 50,00 kn |
| Lokali 8., 9. i 10 na tržnici | - | - | 40,00 kn |
| Ostali lokali na tržnici | - | - | 50,00 kn |
| Lokali ugostiteljstvo na tržnici | - | - | 60,00 kn |

Početni iznos zakupnine za djelatnost koja nije izričito navedena u tablici utvrđivat će se po onoj grupi djelatnosti koja je po svrsi i smislu najbliža djelatnosti navedenoj u tablici.

Za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, zakupnina se umanjuje za 25% u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Članak 29.

Utvrđuju se zone za obračun i najniži iznos zakupnine po m² mjesečno za pojedine poslovne prostore ovisno o lokaciji i djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru i to:

I ZONA – uži centar naselja Ivanić-Grad obuhvaća područje naselja Ivanić-Grad unutar kruga omeđenog sljedećim ulicama koje također ulaze u zonu: Savska ulica od željezničke pruge do raskrižja s Omladinskom ulicom, Omladinska ulica od Savske do Vukovarske, Vukovarska od križanja s Omladinskom do Ulice ruža, Ulica ruža od Vukovarske do Savske, nadalje Ulica kralja Tomislava od Savske do pruge, Kolodvorska od Vulinčeve do Ulice F. Jurinca kao i sve ulice koje se nalaze unutar ova dva omeđena kruga, te sljedeće ulice: Vulinčeva ulica od Spomen doma Alojza Vulinca do željezničke pruge, Beliceva od Vulinčeve do Ulice Milke Trnine, Ulica Milke Trnine i Majdekova ulica.

II ZONA – sve ulice i naselja izvan zone, a koje se nalaze na području Grada Ivanić-Grada.

III ZONA – gradska tržnica.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 30.

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

Članak 31.

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

* i poslije pisane opomene Grada, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor suprotno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
* i poslije pisane opomene Grada, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za dva uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
* bez suglasnosti Grada obavlja preinake,
* izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada,
* u drugim slučajevima utvrđenim Ugovorom.

Danom priopćenja opomene iz stavka 1. ovog članka smatra se dan primitka opomene.

VII. DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA IVANIĆ-GRADA TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA OD POSEBNOG INTERESA ZA GRAD

Članak 32.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se trgovačkim društvima od posebnog interesa za Grad, a koja su utvrđena posebnom odlukom u zakup bez javnog natječaja sukladno stavku 2. članka 12. ove Odluke pod sljedećim uvjetima:

* rok zakupa do 5 godina,
* mjesečna zakupnina iznosi 1,00 kn/m2 površine,
* zakupnik je dužan plaćati troškove redovitog održavanja sukladno uvjetima utvrđenim posebnom odlukom Gradonačelnika,
* podmiriti sve režijske troškove.

Odredbe ove Odluke iz Poglavlja III. i IV. na odgovarajući način se primjenjuju kada zakup ostvaruju trgovačka društva od posebnog interesa za Grad.

VIII. DAVANJE NA KORIŠTENJE PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA IVANIĆ-GRADA USTANOVAMA I DRUGIM PRAVNIM OSOBAMA

Članak 33.

Ustanovama kojima je osnivač Grad prostori se daju na korištenje temeljem posebne odluke Gradonačelnika.

Temeljem odluke iz stavka 1. sklopit će se ugovor o korištenju prostora između Grada i korisnika.

Ustanova kojoj je dodijeljen prostor dužna plaćati troškove redovitog održavanja sukladno uvjetima utvrđenom posebnom odlukom Gradonačelnika te podmirivati sve režijske troškove.

Članak 34.

Drugim pravnim osobama, a poglavito onima na području djelatnosti kao što su kultura, šport i djelatnosti drugih neprofitnih pravnih osoba značajnih za afirmaciju Grada, prostor se može dodijeliti temeljem posebne odluke Gradonačelnika.

Ako je postoji poseban i osobito opravdan javni interes, prostor se može dodijeliti na korištenje i drugim pravnim osobama temeljem posebne odluke Gradonačelnika

Temeljem odluke iz stavka 1. i 2. sklopit će se ugovor o korištenju prostora između Grada i korisnika.

Pravna osoba kojoj je dodijeljen prostor dužna plaćati sve režijske troškove.

Članak 35.

Mjesnim odborima na području Grada Ivanić-Grada može se dodijeliti prostor na korištenje posebnom odlukom Gradonačelnika kojom će se propisati uvjeti i rok korištenja prostora te ostala pitanja vezana za korištenje prostora.

IX. IZUZETAK OD PRIMJENA ODREDABA OVE ODLUKE

Članak 36.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja savjetovanja, priredaba, sajmova ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Način i uvjeti korištenja prostora iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se posebnom odlukom Gradonačelnika.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora Grada Ivanić-Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada, broj 02/14 i 04/15).

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Ivanić-Grada.

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

GRAD IVANIĆ-GRAD

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 021-05/19-01/4 Predsjednik Gradskog vijeća:

URBROJ: 238/10-02-01/2-19-5

Ivanić-Grad, 28. ožujka 2019. Željko Pongrac, pravnik kriminalist