

**34**

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12), odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11), članka 56. st.3. i 68. st. 1. Statuta Grada Umaga ("Službene novine Grada Umaga" br. 9/09 i 3/13) te članka 59. st. 1. i 64. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Umaga ("Službene novine Grada Umaga" br. 9/09) Gradsko vijeće Grada Umaga, na sjednici održanoj dana 10. listopada 2013. godine, donijelo je

**ODLUKU  
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Umaga, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Umaga
- (2) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na postupke davanja u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Umaga.
- (3) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od trideset (30) dana.

Članak 2.

- (1) Poslovni prostor u smislu ove odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (2) U smislu ove Odluke, zakupodavac je Grad Umag (u daljnjem tekstu: Grad).

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.
- (2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi gradonačelnik.
- (3) Cjeloviti tekst javnog natječaja ističe se na oglasnoj ploči Grada i objavljuje na internet stranicama Grada.
- (4) Obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku u skraćenom obliku uz naznaku gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja.
- (5) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 4.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na rok od 5 godina.
- (2) Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju znatnih ulaganja u poslovni prostor.

## **II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA**

### Članak 5.

- (1) Postupak natječaja provodi upravni odjel Grada nadležan za upravljanje imovinom uz Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.
- (2) Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo koje provodi postupak otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvaćanje pojedine ponude.
- (3) Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sastoji se od predsjednika i četiri člana.
- (4) Upravno tijelo Grada nadležno za upravljanje imovinom, temeljem zapisnika iz stavka 2. ovog članka priprema prijedlog odluke o najpovoljnijoj ponudi te ga dostavlja gradonačelniku na razmatranje i usvajanje.

### Članak 6.

- (1) Javni natječaj sadrži osobito:
  1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora);
  2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
  3. početni iznos mjesečne zakupnine;
  4. iznos jamčevine koji treba položiti za sudjelovanje u natječaju, oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje i obavezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini,
  5. mjesto, način i rok do kojega se može podnijeti pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju,
  6. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
  7. odredbu koje se ponude neće razmatrati,
  8. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
  9. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
  10. odredbu o mogućnosti neprihvaćanja niti jedne ponude,
  11. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
  12. odredbu da se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
  13. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
  14. odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
  15. ovlaštenje da gradonačelnik može bez obrazloženja poništiti natječaj u pojedinim dijelovima ili u cijelosti u svim fazama natječajnog postupka,
- (2) Osim odredbi iz stavka 1. ovog članka, natječajem se mogu odrediti i uvjeti uređenja prostora kao i drugi posebni uvjeti glede načina korištenja poslovnog prostora (posebni uvjeti).

### Članak 7.

- (1) Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, položaju, površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, kojeg donosi gradonačelnik.
- (2) Ugovorena mjesečna zakupnina uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost ukoliko Porezna uprava rješenjem utvrdi da je Grad porezni obveznik u svezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

#### Članak 8.

- (1) Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa utvrđuje gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela nadležnog za upravljanje imovinom Grada.
- (2) Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.
- (3) Prilikom predlaganja djelatnosti osobito se 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 i sl.

#### Članak 9.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe-obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u RH, odnosno s registriranom podružnicom u RH.

#### Članak 10.

- (1) Dan isticanja teksta natječaja na oglasnoj ploči Grada smatra se danom objave natječaja.
- (2) Rok za davanje ponuda ne može biti kraći od petnaest (15) dana.
- (3) Ponude se otvaraju na sjednici Povjerenstva iz članka 5. ove Odluke.

#### Članak 11.

Pravo zakupa na poslovni prostor ne može ostvariti fizička ili pravna osoba:

- koja ima dospjelih, a nepodmirenih obveza prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada te prema državnom proračunu, s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, odnosno, sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada odobrena obročna otpлата navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja
- s kojom je u tijeku sudski ili upravni spor, predmet kojega je vlasništvo, zakup ili obveze nastale s osnova korištenja poslovnih prostora.

#### Članak 12.

- (1) Osobe koje sudjeluju u natječaju moraju uplatiti jamčevinu.
- (2) Jamčevina iznosi trostruki iznos početnog iznosa mjesečne zakupnine i uplaćuje se u korist proračuna Grada.
- (3) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena se jamčevina uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od 15 dana od donošenja zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 13.

- (1) Pravo na zakup poslovnog prostora stječe osoba koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi i najviši iznos zakupnine.
- (2) Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu visinu zakupnine, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine. Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 14.

- (1) Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije šezdeset (60) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.
- (2) Ponuda se zakupniku dostavlja pisanim putem.
- (3) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu u roku od trideset (30) dana, smatra se da je zakupni odnos prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen te će zakupodavac nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog 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 te se sadašnjem zakupniku ne priznaje prvenstveno pravo.
- (4) Rok za prihvrat ponude počinje teći danom uručenja pismena zakupniku.
- (5) Rok na koji se sklapa ugovor o zakupu s osobama iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 5 godina.
- (6) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.
- (7) Osobe iz stavka 6. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom natječaju ostvarile to pravo.

#### Članak 15.

- (1) Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu putem nadležnog upravnog odjela za upravljanje imovinom Grada.
- (2) Na natječaju za zakup, za pojedini poslovni prostor može sudjelovati više ponuditelja s jednom ponudom (zajednička ponuda) pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne jamčevine.
- (3) Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:
  - Redni broj i oznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda,
  - Dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju fizičkoj ili pravnoj osobi (obvezno navesti OIB),
  - Ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama,
  - Preslik osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
  - Rješenje o upisu u sudski registar sa svim priložima, ne stariji od 6 mjeseci, u preslici, ako je ponuditelj pravna osoba,
  - Dokaz o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora – obrtnica ili izvadak iz obrtnog registra, ne stariji od 6 mjeseci, u preslici, ako je ponuditelj fizička osoba koja je vlasnik obrta,
  - Izjavu da će, ukoliko bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj za određeni poslovni prostor, otvoriti obrt odnosno osnovati trgovačko društvo za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena predmetnog poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana primitka zaključka o izboru istog kao najpovoljnijeg ponuditelja, ako je ponuditelj fizička osoba koja u vrijeme trajanja natječaja nije vlasnik obrta odnosno osnivač trgovačkog društva,
  - Dokaz o uplati jamčevine – uplatnica u originalu ili potvrda o uplati izvršenoj putem interneta,
  - Ovjerenu izjavu ponuditelja da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga, po bilo kojoj osnovi, a u slučaju odobrenja odgode plaćanja navedenih obveza

sukladno posebnim propisima odnosno odobrenja obročne otplate navedenih obveza sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada, izjavu da se pridržava rokova plaćanja, izdano u razdoblju od dana objavljivanja natječaja do posljednjeg dana objave,

- Izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne starije od 60 dana,
- Izvornik ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje prvenstveno pravo osobe iz članka 14. stavak 5. ove Odluke,
- Ovjerenu izjavu ponuditelja pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da između njega i Grada nije u tijeku sudski ili upravni spor, koja mora biti dana u razdoblju od dana objavljivanja natječaja do posljednjeg dana objave,
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja,

#### Članak 16.

Ponude koje nisu podnesene u roku i/ili koje nisu potpune te ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja odlukom gradonačelnika odbaciti će se kao nepravovremene odnosno nepotpune.

#### Članak 17.

(1) Pristigle ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

(2) O otvaranju pristiglih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o tome da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda zaprimljeno, podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o tome da li ponude sadrže propisanu dokumentaciju iz uvjeta natječaja. Zapisnik sadrži i podatke o tome koliko je ponuda predano u roku te koji ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici prisustvuju otvaranju ponuda.

(3) Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj i zapisničar.

#### Članak 18.

Natječaj će se provesti i ako je pristigla samo jedna ponuda.

#### Članak 19.

(1) Po utvrđivanju prijedloga najpovoljnije ponude, Povjerenstvo iz članka 5. ove Odluke utvrđuje koje su osobe s prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.

(2) Ako je ponuditelj osoba iz članka 14. stavak 5. ove Odluke te se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prava prvenstva, a nazočan je otvaranju ponuda, Povjerenstvo će ga pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

(3) Ukoliko osoba nije prisutna, Povjerenstvo će istu pisanim putem pozvati da se u roku od tri dana od dana primitka poziva očituje o prihvaćanju uvjeta iz najpovoljnije ponude.

(4) Ukoliko se osoba koja ima pravo na ostvarivanje prava prvenstva ne očituje na poziv u danom roku, smatrat će se da ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

#### Članak 20.

Gradonačelnik ima pravo poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi te ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

#### Članak 21

- (1) Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva, donosi gradonačelnik.
- (2) Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

#### Članak 22.

- (1) Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, pozvati će se pisanim putem na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.
- (2) Ako se ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka u roku od petnaest (15) dana od dana zaprimanja poziva na sklapanje ugovora ne odazove pozivu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

#### Članak 23.

Ako ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, gradonačelnik će za predmetni poslovni prostor raspisati novi natječaj.

#### Članak 24.

Ukoliko ponuditelj čija ponuda bude utvrđena najpovoljnijom, nakon donošenja Zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### Članak 25.

- (1) Ako dosadašnji zakupnik ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu u ugovorom i zakonom predviđenom roku, predaja poslovnog prostora zatražiti će se sukladno zakonskim propisima te će se zakupniku naplatiti ugovorna kazna sukladno odredbi članka 29. st. 2. ove Odluke.
- (2) Zakupodavac će predati poslovni prostor u posjed novom zakupniku u roku od deset (10) dana od dana kada zakupodavac stupi u posjed prostora od ranijeg zakupnika.

#### Članak 26.

Odluka gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja je konačna uz iznimku da gradonačelnik ima pravo poništiti izbor fizičke osobe kao najpovoljnijeg ponuditelja ukoliko ista nije, sukladno izjavi priloženoj ponudi, u zadanom roku otvorila obrt ili osnovala trgovačko društvo za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena predmetnog poslovnog prostora.

### **III. PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPNIKA**

#### Članak 27.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom mora sadržavati sljedeće odredbe:
  1. naznaku ugovornih strana,
  2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se nalazi (mjesto u zgradi, površina u m<sup>2</sup>);
  3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
  4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te eventualno zajedničkim uslugama uz naznaku da iste nisu uračunate u zakupninu,
  5. rok na koji je ugovor sklopljen,
  6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,

7. iznos zakupnine i drugih naknada, rokove njihova plaćanja te pretpostavke i način izmjene istih,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje da pristaje na povećanje zakupnine koja će se dogoditi u tijeku trajanja zakupa, prema odlukama nadležnog tijela,
9. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
10. odredbu da se zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora ne smije dati u podzakup, osim u slučaju iz čl. ove Odluke,
11. odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
12. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpis ugovornih strana,
13. odredbu da zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava,
14. odredbu da zakupnik nema pravo na naknadu štete u slučaju više sile (poplava, potres i druge elementarne nepogode),
15. odredbu da zakupnik nema pravo zadržanja ili retencije poslovnog prostora s osnove potraživanja uložениh sredstava u isti,
16. odredbu o prihvatu primjene instituta suklučarstva,
17. odredbu o ovršnosti,
18. odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora,
19. neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložениh sredstava u poslovni prostor, odnosno da uložena sredstva daruje zakupodavcu, koji to sa zahvalnošću prihvaća,
20. odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno,
21. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
22. odredbu o ugovornoj kazni.

#### Članak 28.

- (1) Odredbe ove Odluke odgovarajuće se primjenjuju i na davanje u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga.
- (2) Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka mogu odrediti drugačiji početni iznos mjesečne zakupnine od početnog iznosa propisanog Pravilnikom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.
- (3) Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi za pravne osobe iz čl. 1. ovog članka nadležno tijelo utvrđeno aktom te pravne osobe.
- (4) Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su od upravnog odjela Grada nadležnog za upravljanje imovinom Grada prije raspisivanja javnog natječaja zatražiti mišljenje o usklađenosti teksta javnog natječaja s odredbama ove Odluke.

#### Članak 29.

- (1) Zakupnik je obvezan prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavcu predati:
  - ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos godišnje zakupnine ili
  - garanciju poslovne banke na iznos od dvanaest (12) mjesečnih zakupnina ili
  - dokaz o zasnovanom založnom pravu (hipoteci) na nekretninama u svome vlasništvu u korist Grada Umaga čija vrijednost treba biti tri (3) puta veća od visine godišnje zakupnine ili
  - dokaz o uplati godišnjeg iznosa zakupnine,koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri

mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

(2) Ugovorna kazna u iznosu od dvije mjesečne zakupnine naplatit će se iz sredstava osiguranja plaćanja iz prethodnog stavka ukoliko zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu, slobodan od osoba i stvari u roku od 8 dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanku ugovora o zakupu.

#### Članak 30.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

(2) Zakupodavac je dužan jedan primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 31.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti sa više osoba (zajednički zakup).

(2) Poslovni prostor za koji je zaključen ugovor o zakupu iz stavka 1. ovoga članka ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

(3) Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika, isti za ugovorne obveze odgovaraju solidarno. U slučaju odustanka jednog suzakupnika, s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

#### Članak 32.

Gradonačelnik može, na zahtjev zakupnika poslovnog prostora, a po pribavljenom mišljenju nadležnog upravnog odjela za upravljanje imovinom, za vrijeme trajanja zakupa odobriti zajednički zakup pod uvjetom da je to u interesu Grada te da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a supodnositelj zahtjeva nema dugovanja prema Gradu i trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

#### Članak 33.

(1) Zakupnik je dužan obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru minimalno deset (10) mjeseci tijekom tekuće godine u dogovoru sa Gradom.

(2) Obavijest o prestanku obavljanja djelatnosti u vremenskom periodu dužem od trideset (30) dana zakupnik je dužan dostaviti upravnom tijelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom Grada, u pisanom obliku.

(3) Zakupnik je dužan poslovni prostor koji ima u zakupu prigodno uređivati za vrijeme blagdana.

#### Članak 34.

(1) Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Zaključkom gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje upravnog odjela Grada nadležnog za upravljanje imovinom 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 da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina niža odnosno da



- zakupnik prihvati daljnju primjenu ugovorene najamnine ako je zakupnina za novu/dopunjenu djelatnost niža od ugovorene.
- (2) Uvjeti iz prethodnog stavka moraju biti ispunjeni kumulativno.
  - (3) U slučaju promjene/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 35.

- Gradonačelnik odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjih zakupnika sljedećim osobama:
- bračnom ili izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika ako zakupnik umre ili ostvari uvjete za mirovinu te u drugim opravdanim okolnostima, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost ili preuzmu obrt,
  - pravnom slijedniku ili nasljedniku dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
  - zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost,
  - pravnoj osobi, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik većinski vlasnik te pravne osobe,
  - pravnoj osobi ako je dosadašnji zakupnik kao pravna osoba jedini osnivač pravne osobe na koju želi prenijeti ugovorna prava i obveze.

#### Članak 36.

Davanje dijela poslovnog prostora u podzakup može se iznimno odobriti bankama za postavu bankomata, uz suglasnost zakupnika i obvezu zakupnika da prihvati povećanje ugovorene zakupnine za pet puta u odnosu na površinu prostora koji se daje u podzakup u m<sup>2</sup>.

#### Članak 37.

- (1) Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.
- (2) Potpisom zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.
- (3) Ukoliko primopredajnim zapisnikom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
- (4) Po izvršenoj primopredaji zakupnik je dužan najkasnije u roku od šezdeset (60) dana započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru, odnosno privesti ga ugovorenoj namjeni.
- (5) Za vrijeme uređenja poslovnog prostora u svrhu privođenja istog namjeni, u trajanju ne dužem od 60 dana od dana primopredaje, zakupniku se može, na njegov zahtjev, Zaključkom gradonačelnika odobriti oslobađanje od plaćanja zakupnine.

#### Članak 38.

- (1) Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.
- (2) Ukoliko za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.
- (3) Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(4) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

#### Članak 39.

(1) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, gradonačelnik će posebnim Zaključkom, na zahtjev zakupnika, istoga osloboditi plaćanja zakupa.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(3) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupniku se može odobriti plaćanje razmjernog dijela zakupnine.

(4) Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

#### Članak 40.

(1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radove radi sniženja troškova energije i održavanja.

(2) Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

(3) Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od petnaest (15) dana od primljene obavijesti dužan prostor predati u posjed.

#### Članak 41.

(1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca vršiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

(2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

#### Članak 42.

Kada je to u interesu Grada, ili radi povećanja minimalnih tehničkih uvjeta, Grad zadržava pravo povećati površinu postojećeg poslovnog prostora, o čemu se sa zakupnikom sklapa aneks postojećeg ugovora o zakupu.

#### Članak 43.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

#### Članak 44.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću.

(2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

#### Članak 45.

- (1) Zakupnik podmiruje troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.
- (3) Zakupnik je dužan, o svom trošku, popraviti oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste predmetnim poslovnim prostorom.
- (4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

#### Članak 46.

- (1) Nakon prestanka zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje – opremu koju je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

#### Članak 47.

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

#### Članak 48.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

#### Članak 49.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora otkazuje se pisanim putem
- (2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.
- (3) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi trideset (30) dana.

#### Članak 50.

- (1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:
  1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
  2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest (15) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
  3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
  4. zakupnik da zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup; osim u slučaju iz čl.36. ove Odluke,
  5. zakupnik bez dopuštenja zakupodavaca vrši preinake odnosno izvodi građevinsko – obrtničke radove u poslovnom prostoru,
  6. zakupnik izvrši promjenu obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru bez suglasnosti zakupodavca,
  7. zakupnik kod obavljanja ugovorene djelatnosti ne poštuje zakonske i podzakonske akte,

8. zakupnik duže od šezdeset (60) dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga (godišnji odmor, bolovanje, uređenje prostora),
9. zakupnik ne započne obavljati ugovorenu djelatnost u roku od šezdeset (60) dana po izvršenoj primopredaji,
10. zakupnik ne plaća obveze proistekle iz osnova korištenja poslovnog prostora i obavljanja ugovorene djelatnosti prema odlukama zakupodavca, kao i troškove prema isporučiteljima komunalnih usluga, a vezano uz korištenje poslovnim prostorom (električna energija, voda, odvoz smeća i druge komunalne usluge)
- (2) Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:
- kada je zakupodavac donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Grad ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili
  - kada se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti ili rekonstruirati.
- (3) Otkazni rok u slučajevima iz prethodnog stavka iznosi 90 dana.

#### Članak 51.

- (1) Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga 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 kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.
- (2) Otkazni rok iznosi 30 dana.

#### Članak 52.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.
- (2) Otkazni rok iznosi 30 dana.

#### Članak 53.

U slučaju da Grad otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, gradonačelnik može, iznimno, odobriti sklapanje izvansudske nagodbe kojom će se zakupniku opozvati otkaz ugovora i osnažiti ugovor o zakupu, ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu i
- 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.

#### Članak 54.

- (1) Prilikom primopredaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.
- (2) Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

### IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 55.

- (1) Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem, i to javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda, te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) u slučajevima propisanim Zakonom.

## JAVNI NATJEČAJ

### Članak 56.

Javni natječaj za prodaju poslovnog prostora raspisuje gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

### Članak 57.

- (1) Tržišna cijena poslovnog prostora je cijena koju odredi ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada.
- (2) Tržišna cijena je početna prodajna cijena.
- (3) Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnog prostora.
- (4) Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno.

### Članak 58.

Postupak raspisivanja i objave natječaja, natječajni uvjeti, otvaranje pristiglih ponuda, utvrđenje najpovoljnijih ponuditelja, sklapanje ugovora o kupoprodaji i isplata kupoprodajne cijene propisani su Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Umaga

## NEPOSREDNA PRODAJA

### Članak 59.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku u smislu članka 2. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu te trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) te ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti na službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u dnevnom tisku.
- (2) Popis poslovnih prostora iz prethodnog stavka koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće.

### Članak 60.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem korisniku u smislu članka 2. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom te ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti na službenim stranicama i oglasnoj ploči Grada te u dnevnom tisku.
- (2) Popis poslovnih prostora iz prethodnog stavka koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće.

### Članak 61.

- (1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada osobe iz članka 59. i 60. ove Odluke podnose u roku od devedeset (90) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje upravnom odjelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom Grada.
- (2) Iznimno od odredbe članka 59. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu u trajanju kraćem od pet godina

ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

1. prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
2. kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
3. morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

(3) Iznimno od odredbe članka 60. ove Odluke, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

(4) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi prethodnog stavka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao Gradu naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 3. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

#### Članak 62.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### Članak 63.

- (1) Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članaka od 59. do 61. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.
- (3) Visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje se najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.
- (4) Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.
- (5) Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada.

#### Članak 64.

Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada podnose se upravnom odjelu Grada nadležnom za upravljanje nekretninama.

#### Članak 65.

- (1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.
- (2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjele nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga, zaposlenicima i dobavljačima te prema državnom proračunu, po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja odnosno sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada odobrena obročna otplata, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 66.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 65. stavak 1. ove Odluke, gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### Članak 67.

- (1) Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.
- (2) Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od trideset (30) dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od dvadeset (20) godina od dana sklapanja ugovora.
- (4) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 63. stavka 2. ove Oduke.
- (5) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

#### Članak 68.

- (1) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:
  1. izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
  2. u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 59. do 61 ove Odluke i:
    - odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih deset (10) godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od deset (10) godina,
    - odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
    - zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.
- (2) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.
- (3) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (4) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

## V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak. 69

Gradonačelnik će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor

### Članak 70.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga br. 8/11, 04/12, 5/12 i 10/12) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

### Članak 71.

Odredbe ove Odluke kojima se regulira davanje u zakup poslovnih prostora odnose se i na poslovne prostore koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, kao i na poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

### Članak 72.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na poslovne prostore u vlasništvu Grada koje neposredno koristi ili će koristiti lokalna samouprava Grada.

### Članak 73.

- (1) Prostori u kojima svoju djelatnost obavljaju udruge građana koje su neprofitne organizacije ne smatraju se poslovnim prostorima i na njih se ne primjenjuje ova Odluka u pogledu postupka davanja u zakup.
- (2) O prostorima iz stavka 1. ovog članka vodi se poseban popis.
- (3) Način i uvjeti davanja prostora na korištenje te međusobni odnosi podrobnije se uređuju ugovorom o korištenju kojeg sklapaju gradonačelnik i korisnik poslovnog prostora.
- (4) Ugovor o korištenju prostora za rad neprofitnih organizacija sklapa se najduže na rok od 2 godine.

### Članak 74.

Za sve ostale odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe pozitivnih propisa koji uređuju pitanje zakupa.

### Članak 75.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada (Službene novine Grada Umaga br. 8/11,04/12, 5/12, 10/12).



Članak 76.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Umaga.

KLASA: 023-01/13-01/36

URBROJ: 2105/05-01/01-13-5

Umag, 10. listopada 2013.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA UMAGA**

**PREDSJEDNIK**  
**Milan Vukšić, v.r.**