



**REPUBLIKA HRVATSKA  
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
GRAD GRUBIŠNO POLJE  
GRADSKO VIJEĆE**

**04/16**

Na temelju članka 6. stavak 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 125/11 i 64/15 ) i članka 37. Statuta Grada Grubišnoga Polja („Službeni glasnik“ Grada Grubišnoga Polja broj 01/13 i 04/13 ) Gradsko vijeće Grada Grubišnoga Polja, na 33. sjednici održanoj dana 26. travnja 2016. godine donosi

**ODLUKU**

**o davanju u zakup poslovnog prostora  
u vlasništvu Grada Grubišnoga Polja**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Grubišnoga Polja, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnog prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa.

**II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada Grubišnoga Polja upravlja gradonačelnik Grada Grubišnoga Polja ( u daljnjem tekstu: gradonačelnik ).

Poslovnim prostorom, u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se poslovna zgrada ili dio poslovne zgrade, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto:

1. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
2. Dijelom poslovne zgrade smatra se i krovšte iste koje će biti namijenjeno za instaliranje solarne energane.
3. Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.
4. Garaža je prostor za smještaj vozila.
5. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

**Članak 3.**

Odluke u svezi poslovnog prostora donosi gradonačelnik.

Gradonačelnik posebnim aktom, imenuje Povjerenstvo za davanje poslovnog prostora u zakup, koje se sastoji od predsjednika i dva člana, na vrijeme od 4 godine ( u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo pomaže gradonačelniku u postupku pripreme i provedbe natječaja i donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

**Članak 4.**

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, gradonačelnik:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup (Odluka o raspisivanju javnog natječaja i Odluka o odabiru najpovoljnije ponude),
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni namjene poslovnog prostora,
4. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
5. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
6. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
7. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
8. sklapa novi ugovor o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama zakona i ove Odluke,
9. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

#### Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za gradonačelnika iz članka 3. i članka 4. ove Odluke obavlja Upravni odjel za komunalne djelatnosti Grada Grubišnoga Polja (u daljnjem tekstu: „Upravni odjel“).

### III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

#### Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Natječaj).

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ali najdulje na rok od 5 godina.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, raspisati će se Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 10 godina.

Iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora iz članka 2. stavka 2. točke 2. ove Odluke zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 25 godina.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju javnog natječaja.

#### Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na Radiju Grubišno Polje, na oglasnoj ploči Grada Grubišnoga Polja i na web stranici Grada Grubišnoga Polja te sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor i da li ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku kroz prebijanje zakupnine,
4. početni iznos mjesečne zakupnine,
5. odredbu o obvezi uplate jamčevine u visini 10% iznosa početne mjesečne zakupnine,
6. rok za podnošenje pisanih ponuda,
7. obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe, dokaz o statusu natjecatelja koji ima pravo na zaključenje ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude i podatke o registraciji za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora,
8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,
9. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,
10. datum, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

11. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu Grubišno Polje,
12. obvezu ponuđača da dostavi potvrdu porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava, te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja,
13. obvezu ponuđača da dostavi BON 1 i /ili/ BON 2,
14. odredbu da gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,
15. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora prije sklapanja ugovora dostaviti bjanko zadužnicu ili garanciju banke kao osiguranje plaćanja, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu duže od tri (3) mjeseca,
16. odredbu o prvenstvenom pravu na zakup poslovnog prostora za osobe navedene u članku 17. ove Odluke,
17. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a na trošak zakupnika.

#### Članak 9.

Prije raspisivanja javnog Natječaja, Upravni odjel 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 potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

#### Članak 10.

Gradonačelnik Odlukom raspisuje Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora koji je u vlasništvu Grada Grubišnoga Polja te utvrđuje rok zakupa i namjenu takvog prostora.

#### Članak 11.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Grada Grubišnoga Polja.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 8 dana od dana objave Natječaja.

#### Članak 12.

Otvaranje ponuda obavlja povjerenstvo iz članka 3. ove Odluke, najkasnije osam dana od protoka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je Natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku.

#### Članak 13.

Na otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

#### Članak 14.

Na temelju pristiglih ponuda, povjerenstvo iz članka 3. ove Odluke utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja s prijedlogom najpovoljnijeg ponuđača koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

#### Članak 15.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik sukladno zakonu.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda je ona koja je pristigla ranije.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku poništi natječaj.

#### Članak 16.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima preporučenom poštom ili na drugi dokaziv način u roku 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

#### Članak 17.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ove Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

#### Članak 18.

Na osnovi odluke gradonačelnika o izboru najpovoljnije ponude i uredne dostave iste Odluke ponuditeljima, gradonačelnik će zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 19.

Jamčevina koju je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora ne vraća se istom već se uračunava u cijenu zakupnine, a ostalim ponuđačima se jamčevina vraća najkasnije u roku osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane Natječajem, gubi pravo na povrat jamčevine.

#### Članak 20.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju ako se ne izvrši izbor ili ako izabrani ponuđač odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

### IV. UGOVOR O ZAKUPU

#### Članak 21.

Upravni odjel, na temelju odluke iz članka 15. ove Odluke izrađuje ugovor o zakupu.

#### Članak 22.

Ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

#### Članak 23.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja Natječaja,
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,

10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz Natječaja,
12. odredbu o obvezi zakupnika da poslovni prostor uredi i privede ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se isto prebije kroz dužnu zakupninu,
13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup bez suglasnosti zakupodavca,
14. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
15. odredbe o prestanku ugovora,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,
17. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,
18. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu i
19. ostalo od značaja za ugovor.

#### Članak 24.

Odabrani ponuđač je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko odabrani ponuđač u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je odabrani ponuđač odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora kod javnog bilježnika, ishoda i ovjere instrumenata osiguranja.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

## V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I PRIJENOS PRAVA ZAKUPA

#### Članak 25.

Namjenu poslovnog prostora određuje gradonačelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup, sukladno zapisniku iz članka 9. ove Odluke.

Gradonačelnik određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji zadovoljavanja potreba stanovništva.

Gradonačelnik može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 25. stavka 2. ove Odluke.

#### Članak 26.

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

- u slučaju smrti zakupnika ili odlaska u mirovinu – nasljednicima - odnosno osobama prvog nasljednog reda, ukoliko ispunjavaju zakonske uvjete za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti i podmire dospeljela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora,
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda) i podmiri dospeljela dugovanja po osnovi ugovora o zakupu.

## VI. VISINA ZAKUPNINE

#### Članak 27.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,

- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

#### Članak 28.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarne prostorije te površinu izloga i galerija.

#### Članak 29.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda.

Broj bodova čini umnožak koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti.

Vrijednost boda iz stavka 1. ovog članka iznosi 60,00 kn.

Za pomoćne prostorije ( skladišta ) u poslovnom prostoru vrijednost boda iznosi 50% vrijednosti boda navedenog u stavku 3. ovog članka, a za garaže i garažna mjesta iznosi 4,00 kn.

Za poslovne prostore na izletištu „Bara“ početna cijena iznosi 8,00 kn/m<sup>2</sup> mjesečno.

Za sve poslovne prostore iz članka 2. stavka 2. točke 2. ove Odluke bez obzira na položajnu zonu i vrstu djelatnosti početna cijena iznosi 2 kn/m<sup>2</sup> mjesečno.

Za poslovni prostor poduzetničkog inkubatora zakupnina se ne plaća za prve dvije godine poslovanja, dok se za sljedeće godine poslovanja plaća 1,00 kn/m<sup>2</sup>.

Na predmetne ukupne cijene obračunati će se pripadajući PDV ukoliko je Grad Grubišno Polje u registru obveznika PDV-a.

#### Članak 30.

Ovisno o pogodnostima područja što ih ima poslovni prostor, utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

##### **ZONA I. – koeficijent 1,00.**

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u dijelovima naselja Grubišno Polje kako slijedi:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| a) Trg bana J. Jelačića,      |   |
| b) dio ul. N. Š. Zrinskog:    | od kbr. 1 do kbr. 53 i od kbr. 2 do kbr. 76,  |
| c) dio ul. Braće Radića:      | od kbr. 1 do kbr. 45 i od kbr. 2 do kbr. 82,  |
| d) dio ul. I. N. Jemersića:   | od kbr. 1 do kbr. 33a i od kbr. 2 do kbr. 44, |
| e) dio ul. 77. sam. bat. ZNG: | od kbr. 1 do kbr. 21a i od kbr. 2 do kbr. 22, |
| f) dio ul. T.B.Banje :        | od kbr. 1 do kbr. 19 i od kbr. 2a do kbr. 4,  |

##### **ZONA II. – koeficijent 0,60.**

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u dijelovima naselja Grubišno Polje kako slijedi:

- |  |  |
|--|--|
| a) dio ul. N. Š. Zrinskog:   | od kbr. 55 do kbr. 61 i od kbr. 78 do kbr. 78,   |
| b) dio ul. Braće Radića:   | od kbr. 47 do kbr. 83 i od kbr. 84 do kbr. 130,  |
| c) dio ul. I. N. Jemersića:  | od kbr. 46 do kbr. 98 i od kbr. 37a do kbr. 37d, |
| d) dio ul. 77. sam. bat. ZNG:  | od kbr. 23 do kbr. 79 i od kbr. 24 do kbr. 92,   |
| e) dio ul. T.B.Banje :   | od kbr. 21 do kbr. 81 i od kbr. 6 do kbr. 78,    |
| f) ulice u Grubišnom Polju: Tina Ujevića, Hrvatskih Branitelja, 4. studenog 1991., Lipovac, Ljudevita Gaja, Bartola Kašića, Vjekoslava, Kleman, Julija Klovića, Kolodvorska, A.G.Matoša, Vilka Ničea, P. Preradovića, M.A.Relkovića, 30. svibnja 1990., Kralja Zvonimira, Praškog proljeća, Ivana Zajca, Huga Badalića, Matije Gupca, A. Hebranga, Ilovska, Ignjatička, J.Kozarca, M. Lovraka i Stalovica, |  |
| g) ulice i trg u Velikim Zdencima: Hercegovačka, Ilovska, Klokočevačka, Mate Lovraka, Trg kralja Tomislava, Trg Hrvatskog sabora i Zdenački gaj,   |  |
| h) ulice u Malim Zdencima: A. Mihanovića i 30. svibnja 1990.,  |  |
| i) naselja: Poljani i Orlovac Zdenački.  |  |

##### **ZONA III. - koeficijent 0,50.**

- |  |  |
|--|--|
| a) Prilaz Rudolfa Roupeca u Grubišnom Polju,   |  |
| b) ul. Gradina, Josipa Kozarca i dio ul. Mate Lovraka ( „Trnavski put“ prema groblju ) u Velikim Zdencima, |  |
| c) naselje Ivanovo Selo sa trgom i ulicama: Trg A. Kriškovića, Breg, Ilovska, Praška i                     |  |

- Zagrebačka,
- d) naselje Velika Barna sa ulicama: Barnjanski vinogradi, Braće Radića, Kralja Tomislava i Kreševine,
  - e) naselja: Donja Rašenica, Gornja Rašenica, Grbavac, Velika Jasenovača, Mala Barna, Velika Peratovica, Mala Peratovica, Treglava, Rastovac, Munije, Turčević Polje, Dijakovac, Dapčevački Brđani, Velika Dapčevica, Mala Dapčevica, Lončarica i Mala Jesenovača.

### Članak 31.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće vrste djelatnosti i koeficijenti:

#### **GRUPA 1. – koeficijent 1,00**

- ugostiteljski objekti: restoran, gostionica, zdravljak, zalogajnica, pečenjarnica, pizzeria, bistro, slastičarnica, objekt brze prehrane, kavana, caffe bar, pivnica, buffet, krčma, konoba, disco i noćni bar,
- novčarska djelatnost: banka, mjenjačnica, turistička i putnička agencija, igre na sreću,
- proizvodnja i prodaja predmeta od zlata, filigran,
- ostale srodne djelatnosti,
- garaže i garažna mjesta.

#### **GRUPA 2. – koeficijent 0,80**

- novčarska djelatnost: osiguravajuće društvo,
- butici, cvjećarne,
- uredski prostori (osim iz grupe I.),
- ostale srodne djelatnosti.

#### **GRUPA 3. – koeficijent 0,54**

- trgovina – maloprodaja robe,
- poštanske djelatnosti,
- ostale srodne djelatnosti.

#### **GRUPA 4. – koeficijent 0,45**

- sudske i pravosudne djelatnosti,
- ostala trgovina (osim trgovine iz grupe III.),
- obrtničke i osobne usluge,
- proizvodne djelatnosti,
- ostale srodne djelatnosti.

#### **GRUPA 5. – koeficijent 0,36**

- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture,
- druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove,
- skladišni prostori,
- ostale srodne djelatnosti.

#### **GRUPA 6. – koeficijent 0,20**

- tekstilna djelatnost
- poljoprivredna djelatnost ( osim trgovine u poljoprivredi ).

#### **GRUPA 7. – koeficijent 0,10**

- djelatnost političkih organizacija.

#### **GRUPA 8. – koeficijent 0,05**

- djelatnost udruga i informiranja.

#### Članak 32.

Sredstva zakupnine su prihod proračuna Grada Grubišnoga Polja.

#### Članak 33.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu na temelju ispostavljenog računa, najkasnije do 10-og u mjesecu za tekući mjesec.

Iznimno za poslovni prostor iz članka 2. stavka 2. točke 2. ove Odluke zakupnina se plaća sukladno zaključenom ugovoru (godišnje ili unaprijed za više godina i sl.).

#### Članak 34.

Ugovorena zakupnina usklađuje se sa promjenama tečaja EUR bez izmjene ugovora o zakupu, kada se poveća tečaj EUR za više od 10% u odnosu na tečaj kune koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema EUR utvrđuje se prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Upravni odjel za financije i javne prihode Grada Grubišnoga Polja utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

### VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

#### Članak 35.

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

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju stavka 2. ovog članka.

#### Članak 36.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

#### Članak 37.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, ili prema posebnim ugovorima sa isporučiteljima zajedničkih komunalnih usluga.

#### Članak 38.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca 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 odnosno sporazumom.

Ugovorom odnosno sporazumom iz stavka 1. ovog članka posebno će se propisati:

1. rok izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,
2. pravo zakupnika na povrat izvršenih ulaganja, ukoliko gradonačelnik otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova, osim u slučaju da zakupodavac otkaže ugovor o zakupu krivnjom zakupnika,
3. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

U slučaju da zakupnik uz pisanu suglasnost zakupodavca ulaže u poslovni prostor zakupodavca može se izvršiti prijeboj međusobnih potraživanja.

#### Članak 39.



Gradonačelnik može odobriti podzakup za poslovni prostor, pod uvjetom da o tome Grad, zakupnik i podzakupnik zaključe poseban ugovor, kojim će se obvezati podzakupnik da umjesto zakupnika Gradu podmiruje mjesečnu zakupninu, te da za plaćanje zakupnine i za sve druge obveze iz Ugovora o zakupu Gradu solidarno odgovaraju zakupnik i podzakupnik.

Podzakup iz stavka 1. ovog članka, prestaje prestankom Ugovora o zakupu.

## **VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU**

### **Članak 40.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim zakonom i ugovorom o zakupu.

### **Članak 41.**

Zakupodavac 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 zakupodavca, u roku od 30 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 30 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- tijekom trajanja zakupa gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- bez preinake odobrenja zakupodavca obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno Ugovoru o zakupu,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru u drugim slučajevima utvrđenim Ugovorom o zakupu.

### **Članak 42.**

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u slučajevima propisanim zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

## **IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 43.**

Gradonačelnik može određene prostore u vlasništvu Grada dati na uporabu bez provođenja javnog natječaja i bez naknade pravnim osobama koje obavljaju poslove uprave, tijelima s javnim ovlastima, pravnim osobama kojima je Grad vlasnik ili pretežiti vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, školskim, sportskim i sličnim ustanovama.

Prostori iz stavka 1. ovog članka ne smatraju se poslovnim prostorima u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Gradonačelnik svojim Zaključkom odlučuje o davanju na uporabu prostora iz stavka 1. ovog članka, roku i načinu njegova korištenja.

### **Članak 44.**

Evidenciju poslovnog prostora vodi Upravni odjel.

Evidencija iz prethodnog stavka sadrži podatke:

- o poslovnom prostoru ( mjesto, ulica, broj, površina i vrsta djelatnosti ),
- o zakupniku ( ime odnosno naziv i sjedište ),
- o ugovoru o zakupu ( broj ugovora, rok na koji je ugovor zaključen, iznos zakupnine ) i
- ostale podatke vezane za korištenje poslovnog prostora.

### **Članak 45.**

Odredbe ove odluke na odgovarajući način primjenjuju i pravne osobe i ustanove u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada kada poslovni prostor daju u zakup.

Članak 46.

Svi ugovori o zakupu poslovnog prostora koji nisu u skladu sa ovom Odlukom, a sklopljeni do dana stupanja na snagu ove Odluke uskladit će se sa odredbama ove Odluke.

Članak 47.

Na sva druga pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 48.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Grubišno Polje (»Službeni glasnik« Grada Grubišnoga Polja broj 02/14 i 01/16).

Članak 49.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u »Službenom glasniku« Grada Grubišnoga Polja.

Klasa: 940-02/16-01/2

Ur.broj: 2127/01-04/01-16-09

Grubišno Polje, 26. travnja 2016.

Predsjednik  
Gradskog vijeća  
Ivo Martinović

