

Na temelju članka 6. stavaka 1. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 36. Statuta Grada Novske ("Službeni vjesnik" broj 24/09, 47/10 i 29/11) Gradsko vijeće Grada Novske na 43. sjednici održanoj dana 19. veljače 2013. godine, donijelo je

## **O D L U K U O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **I OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Novske, poslovnog prostora na kojem Grad Novska ima pravo raspolaganja i korištenja kao izvanknjižni vlasnik, te poslovnih prostora koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja pravnog prednika Grada Novske, za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, kao niti na slučajeve korištenja prostora iz članka 41. ove Odluke.

#### **Članak 2.**

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija i garaža.

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

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

Garaža je prostor za smještaj vozila.

#### **Članak 3.**

U gospodarenju i upravljanju poslovnim prostorima Gradonačelnik:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora i utvrđuje uvjete natječaja sukladno ovoj Odluci i Zakonu,
- odlučuje o djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odlučuje o promjeni ili proširenju djelatnosti u poslovnom prostoru,
- utvrđuje vrijednost boda u kunama kao elementa za izračun početne visine zakupnine,
- utvrđuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke, odlučuje o umanjenju početne visine zakupnine u slučajevima utvrđenim u članku 16. i članku 31., stavak 2. Odluke, kao i o uvećanju početnog iznosa zakupnine sukladno članku 31., stavak 1. ove Odluke
- imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Povjerenstvo za utvrđivanje stanja poslovnog prostora
- odlučuje o potrebi ulaganja i uređenju pojedinog poslovnog prostora,
- odlučuje o prestanku zakupa,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
- odlučuje o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora na koje je ovlašten Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ovom Odlukom.

Stručne i administrativne poslove u svezi sa zakupom poslovnog prostora obavlja Upravni odjel za društvene djelatnosti i imovinsko-pravne poslove.

Poslove održavanja poslovnog prostora obavlja Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Novske.

## **II DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU**

### **Članak 4.**

Na području Grada Novske poslovni prostori se mogu davati u zakup za obavljanje svih zakonom dopuštenih djelatnosti.

Gradonačelnik Grada Novske može utvrditi koja djelatnost ili djelatnosti se mogu obavljati u pojedinom poslovnom prostoru.

### **Članak 5.**

O prijedlogu zakupnika za promjenom djelatnosti ili proširenju djelatnosti odlučuje Gradonačelnik.

Promjena ugovorene djelatnosti ili proširenje djelatnosti može se dozvoliti ako zakupnik ugovorenu djelatnost obavlja najmanje jednu godinu, ako za to postoji opravdan razlog, te ako zakupnik prihvati određivanje nove zakupnine sukladno ovoj Odluci.

Nova zakupnina ne može biti niža od one koja je ostvarena na natječaju ali se obavezno uvećava ako se radi o novoj djelatnosti koja spada u grupu djelatnosti koja ima viši koeficijent od koeficijenta za dosadašnju djelatnost, u kojem slučaju se nova zakupnina obračunava na način da se postojećoj zakupnini dodaje iznos koji čini razliku između koeficijenta za djelatnost koja će se obavljati i koeficijenta za postojeću djelatnost.

#### **Članak 6.**

Prije donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja Povjerenstvo za utvrđivanje stanja poslovnog prostora utvrđuje stanje i opremljenost poslovnog prostora.

Povjerenstvo zapisnički utvrđuje: površinu prostora, opću opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodne i elektro instalacije), primjerenost postojećeg stanja uređenosti prostora planiranim namjenama, kao i potrebu ulaganja u preuređenje istog radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta radi njegovog osposobljavanja za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Zapisnik o stanju i opremljenosti poslovnog prostora dostavlja se Gradonačelniku radi donošenja odluke o potrebi ulaganja i uređenja pojedinog poslovnog prostora radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje utvrđene djelatnosti.

#### **Članak 7.**

Povjerenstvo za utvrđivanje stanja poslovnog prostora imenuje Gradonačelnik Grada Novske iz reda djelatnika Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ili iz reda drugih stručnih osoba. Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

#### **Članak 8.**

Gradonačelnik može, kad to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti, u smislu više razine uređenosti prostora.

### **III ZASNIVANJE ZAKUPA**

#### **Članak 9.**

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Javni natječaj se objavljuje u javnom glasilu (dnevnom ili tjednom tisku ili u Narodnim novinama), a osim javnog glasila, obavezno se objavljuje i na službenoj internetskoj stranici Grada Novske, te na oglasnoj ploči Grada Novska.

U slučaju potrebe za objavom posebnih uvjeta natječaja ili posebnih priloga natječaju, te u drugim slučajevima kada je cjeloviti tekst natječaja posebno obiman, umjesto objave cijelog teksta natječaja u javnom glasilu, Gradonačelnik može odlučiti da se u javnom glasilu objavi samo obavijest o objavi javnog natječaja koja ne mora sadržavati kompletan tekst natječaja, ali obavezno mora sadržavati napomenu da se cjeloviti tekst natječaja nalazi na internetskoj stranici i na oglasnoj ploči Grada Novske.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 dana računajući od dana objave javnog natječaja u javnom glasilu ili od objave obavijesti o objavi javnog natječaja u javnom glasilu u skladu s prethodnim stavkom.

### **Članak 10.**

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad Novska, Grad Novska i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, te Grad Novska i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Novske, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskoga i socijalnog napretka njezinih građana.

### **Članak 11.**

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. sadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

Ponuda sadašnjem zakupniku dostavlja se pismenim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje 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 kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

### **Članak 12.**

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora Grada Novske.

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo ima najmanje tri člana od kojih se imenuje predsjednik i zamjenik predsjednika.

### Članak 13.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora sadrži:

1. Podatke o poslovnom prostoru (adresu i površinu);
2. Djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru;
3. Vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. Početni iznos mjesečne zakupnine u kunama;
5. Odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
7. Odredbu o obvezi ponuditelja na uplatu jamčevine u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, način plaćanja jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje jamčevina;
8. Odredbu o obveznom sadržaju ponude i popisu dokumentacije koju su ponuditelji dužni priložiti uz ponudu;
9. Mjesto, način i rok za podnošenje ponuda;
10. Vrijeme kada se može obaviti pregled poslovnog prostora;
11. Mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
12. Odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;
13. Odredbu o tome koje ponude su neprihvatljive ponude koje se neće uzimati u obzir prilikom izbora najpovoljnije ponude. Neprihvatljive ponude su ponude ponuditelja koji na dan zaključenja natječaja po bilo kojoj osnovi imaju dospjela, a nepodmirena dugovanja prema proračunu Grada Novska, neovisno o tome da li je dug zastario ili nije, ili ako ima nepodmirena dugovanja prema Republici Hrvatskoj s osnova javnih davanja, ako ponuditelj ponudi zakupninu nižu od početnog iznosa zakupnine, ako ponudu dostavi osoba koja nije registrirana za obavljanje djelatnosti za koju podnosi ponudu, ako ponuditelj nije uplatio natječajem propisanu jamčevinu, te u svim drugim slučajevima u kojima nije ispunjen bilo koji uvjet natječaja.
14. Odredbu o tome koja ponuda se smatra najpovoljnijom ponudom,
15. Odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća u roku 8 dana od dana donošenja konačne odluke o izboru najpovoljnije ponude.
16. Odredbu da je najpovoljniji ponuditelj obavezan sklopiti ugovor u roku od 15 dana od konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, a u protivnom će se smatrati da je odustao od sklapanja ugovora i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine
17. Odredbu o obvezi ponuditelja da na dan sklapanja ugovora o zakupu dostavi zakupodavcu na uvid bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine.
18. Odredbe o pravu prigovora,
19. Pravo zaključenja ugovora pod uvjetima iz najpovoljnije ponude iz natječaja po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
20. Drugi posebni uvjeti propisani ovom Odlukom.

## Članak 14.

Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

1. Za fizičku osobu obrtnika: naziv obrta, sjedište obrta, ime i prezime vlasnika obrta, te njegovo prebivalište i OIB
2. Za fizičku osobu koja obavlja neko samostalno ili slobodnozanimanje: ime i prezime fizičke osobe, prebivalište i OIB,
3. Za pravnu osobu: naziv pravne osobe, sjedište i OIB
4. Redni broj i adresu poslovnog prostora,
5. Kratak opis djelatnosti koju ponuditelj namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
6. Ponudeni mjesečni iznos zakupnine u kunama.

Uz pisanu ponudu svaki ponuditelj mora dostaviti isprave i dokaze koji su propisani javnim natječajem:

1. Ponuditelj fizička osoba ili obrtnik uz ponudu treba priložiti: presliku osobne iskaznice, presliku izvatka iz obrtnog registra ili rješenja o upisu obrta tj. rješenja o upisu u drugi odgovarajući registar za osobe koje se bave samostalnim ili slobodnim zanimanje kao dokazom o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, izvornik potvrde Grada Novske o stanju duga prema proračunu, ne stariju od 30 dana i izvornik potvrde Porezne uprave o stanju duga s osnova gradskih poreza i javnih davanja prema proračunu Republike Hrvatske, ne stariju od 30 dana, osim za slučaj iz članka 21., stavak 3. ove Odluke
2. Ponuditelj pravna osoba uz ponudu treba priložiti: izvadak iz sudskog registra sa upisom djelatnosti i podatak o osobi ovlaštenoj za zastupanje, izvornik potvrde Porezne uprave o stanju duga s osnova gradskih poreza i javnih davanja prema proračunu Republike Hrvatske ne stariju od 30 dana, izvornik potvrde Grada Novska o stanju duga prema proračunu ne stariju od 30 dana, osim za slučaj iz članka 21., stavak 3. ove Odluke.
3. Osobe koje po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 174/04) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status: uvjerenje nadležnog ureda državne uprave u jedinici područne (regionalne) samouprave za članove obitelji stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i hrvatskog ratnog vojnog invalida i Domovinskog rata, potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske odnosno Ministarstva unutarnjih poslova za dragovoljce i ostale hrvatske branitelje iz Domovinskog rata, potvrdu Hrvatsko zavoda za mirovinsko osiguranje da ne koriste mirovinu ostvarenu na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

### **Članak 15.**

Povjerenstvo utvrđuje da li su ponude pravovremene, otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja tj. da li su sve ponude prihvatljive, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, te utvrđuje i predlaže Gradonačelniku odluku o izboru najpovoljnije ponude.

Pismene ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju ponuda vodi se zapisnik koji sadrži podatke o pravovremenosti svake ponude, o ponuditeljima, o ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine, o tome da li su ponude prihvatljive te podatak o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za poslovni prostor.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće ulaziti u razmatranje prilikom izbora najpovoljnije ponude.

### **Članak 16.**

Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda je uspio ako na natječaj pristigne samo jedna pravodobna i prihvatljiva ponuda.

Ako javni natječaj nije uspio natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

U slučaju ponovljenog natječaja, početni iznos zakupnine može se umanjiti.

Odluku o umanjenju i visini nove početne zakupnine donosi Gradonačelnik.

### **Članak 17.**

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje svih uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik.

Odluka iz prethodnog stavka dostavlja preporučenom poštom se svim ponuditeljima koji su sudjelovali u natječaju, a ponuditeljima čije ponude nisu ušle u razmatranje prilikom izbora najpovoljnije ponude priopćava se razlog zašto njihova ponuda nije ušla u razmatranje prilikom izbora najpovoljnije ponude.

Na Odluku o izboru najpovoljnije ponude sudionici natječaja mogu uložiti prigovor Gradonačelniku u roku 3 dana od dana dostave Odluke.

Odluka Gradonačelnika o prigovoru na Odluku o izboru najpovoljnije ponude je konačna.

#### **Članak 18.**

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 174/04) koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima iz natječaja dužne su se u roku od 3 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

#### **Članak 19.**

Ponuditeljima koji nisu uspjeli u javnom natječaju vraća se jamčevina u roku 8 dana od konačnosti Odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnije ponude.

### **IV UGOVOR O ZAKUPU**

#### **Članak 20.**

Ugovor o zakupu u ime Grada Novska sklapa Gradonačelnik u roku od 15 dana od konačnosti Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora, a Povjerenstvo će predložiti Gradonačelniku donošenje nove odluke o izboru sljedeće najpovoljnije ponude.

#### **Članak 21.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pismenom obliku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

1. Odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
2. Odredbu o plaćanju režijskih troškova za poslovni prostor neposredno dobavljačima,
3. Odredbu da je zakupnik obvezan prihvatiti povećanje zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakup temeljem odluke Gradonačelnika, te da je zakupnik suglasan da se zbog promjene zakupnine potpisuje dodatak ugovoru o zakupu,
4. Odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,



5. Odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
6. Odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima.
7. Odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na dan prestanka ugovora, odnosno istekom otkaznog roka ili nakon raskida ugovora,
8. Odredbu da je zakupnik obvezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom i podzakonskim aktima kojima se uređuje zaštita od požara,
9. Odredbu o bjanko zadužnici kao sredstvu osiguranja plaćanja zakupnine,
10. Ovršnu klauzulu tj. odredbu da zakupnik neopozivo i izričito izjavljuje da ugovor o zakupu poslovnog prostora smatra ovršnom ispravom i da potpisom ugovora pristaje na neposrednu i prisilnu ovrhu na temelju istoga, na svim njegovim pokretninama, nekretninama i novčanim sredstvima na računim kod poslovnih banaka, a radi naplate dospjele zakupnine, kamata i režijskih troškova za poslovni prostor, i predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavca,
11. Ostale odredbe propisane ovom odlukom.

Odredba stavka 1. točke 9. ovog članka ne odnosi se na ustanovu čiji je jedini osnivač Grad Novska, na trgovačko društvo u kojem je Grad osnivač s poslovnim udjelom najamanje 50% uloga u društvu s ograničenom odgovornošću ili dioničkom društvu, te na tijela državne uprave koja se financiraju iz proračuna Republike Hrvatske.

Ugovor o zakupu ne može se zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu Novskoj ili državnom proračunu, osim ako joj je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

## **Članak 22.**

Grad Novska predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

Ako ugovorom 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.

Prigodom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Za vrijeme uređenja poslovnog prostora u svrhu privođenja namjeni, u trajanju do 2 mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

### **Članak 23.**

Gradonačelnik može odobriti davanje poslovnog prostora u podzakup supružniku, djeci, roditeljima, posvojenicima ili pastorcima zakupnika ako sa zakupnikom žive u zajedničkom kućanstvu i obavljaju zajednički obrt, ili su zaposleni kod zakupnika, pod sljedećim uvjetima:

1. ako namjeravani podzakupnik dostavi uvjerenje o prebivalištu na adresi sadašnjeg zakupnika, i ispravu o upisu u sudski registar ili registar obrtnika iz koje mora biti vidljivo da je namjeravani podzakupnik registriran za ugovorenu djelatnost,
2. da zakupnik podmiri sve dospjele obveze s osnova zakupa poslovnog prostora.
3. 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.**

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

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

## **V ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

### **Članak 25.**

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

1. korisna površina poslovnog prostora izražena u m<sup>2</sup>,
2. položajna zona izražena u koeficijentima,
3. vrsta djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izražena u koeficijentima,
4. vrijednost boda izražena u kunama koju utvrđuje Gradonačelnik.

## Članak 26.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

## Članak 27.

Utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

POLOŽAJNA ZONA	Ulice, dijelovi ulica, trgovi i prigradska naselja	KOEFICIJENT
I ZONA	<ul style="list-style-type: none"><li>- Trg dr. Franje Tuđmana,</li><li>- Trg Luke Ilića Oriovčanina,</li><li>- Trg Đure Szabe,</li><li>- Ulice: Crkvena, Adalberta Knoppa do groblja, Staroselska do mosta preko potoka Novljančica, Bukovačka do križanja s Ulicom J.J. Strosmayera Zagrebačka do križanja s Ulicom Slavka Batušića, Osiječka do križanja s Ulicom Kralja Zvonimira, Potočna do benzinske postaje, Radnička do križanja s prilazom Športskoj dvorani, Ilrska do križanja s Radničkom ulicom, Kralja Tomislava do križanja s Ulicom A.G.Matoša, Tina Ujevića do pješačkog prolaza iza Centra za socijalnu skrb.</li></ul>	<b>4</b>
II ZONA	Ostale ulice i trgovi u naselju Novska	<b>3,5</b>
III ZONA	Naselje Brestača, Bročice, Stari Grabovac, Paklenica, Voćarica, Jazavica, Roždanik, Rajić, Borovac, Nova Subocka, i Stara Subocka	<b>3</b>
IV ZONA	Naselja Sigetac, Plesmo i Kozarice	<b>2,5</b>

## Članak 28.

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

GRUPE DJELATNOSTI	DJELATNOST	KOEFICIJENT
I GRUPA	banke, mjenjačnice, osiguranja, igre na sreću, odvjetništvo, turističke i putničke agencije	5
II GRUPA	ugostiteljstvo, trgovina, uredski i knjigovodstveni poslovi, galerijska djelatnost i samostalni umjetnici	4

III GRUPA	druge obrtničke i osobne usluge, proizvodne djelatnosti i sve ostale negrupirane djelatnosti	3
IV GRUPA	deficitarni obrti, političke stranke, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i skladištenje robe	2

### **Članak 29.**

Visinu početne mjesečne zakupnine za pojedini poslovni prostor čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koji utvrđuje Gradonačelnik.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti.

### **Članak 30.**

Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

U slučaju kada se prostor daje ustanovama čiji je osnivač Grad Novska, bez javnog natječaja, a temeljem posebnih propisa na osnovu kojih je jedinca lokalne samouprave dužna osigurati uvjete za osnivanje ustanove, zakupnina za poslovni prostor se ne naplaćuje.

U slučajevima kada Grad Novska u tijeku trajanja zakupa, treba izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja, zakupnik će se osloboditi plaćanja zakupnine za vrijeme trajanja radova.

Odluku o oslobodenju od plaćanja zakupnine u slučaju iz stavka 4. donosi Gradonačelnik.

### **Članak 31.**

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor može se odrediti u višem iznosu od početne zakupnine vodeći računa o tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u zgradama izgrađenim do 1968., ovisno o stanju i uređenosti svakog pojedinog poslovnog prostora, u poslovnim prostorima opremljenim isključivo za skladištenje robe, te za poslovne prostore u kojima će se obavljati deficitarna djelatnost može se umanjiti do 30%.

## **VI PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 32.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od pet godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti u trajanju dužem od pet godina, u slučaju kada Gradonačelnik ocijeni da bi to bilo od interesa za razvoj Grada.

### **Članak 33.**

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

### **Članak 34.**

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

### **Članak 35.**

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Grad dužan održavati, izvrše nužni radovi i popravci na održavanju poslovnog prostora koji padaju na teret Grada, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Grad i odrediti mu za izvođenje radova primjeren rok.

Povjerenstvo iz članka 6. ove Odluke dužno je bez odgađanja zapisnički utvrditi potrebu za izvršenjem radova iz stavka 1. ovog članka, te zapisnik o tome dostaviti Gradonačelniku.

Ako je potreba za izvođenjem radova opravdana, a Grad se očituje da ih u zatraženom roku nije u mogućnosti izvršiti, te da je suglasan da zakupnik sam izvrši popravke na teret Grada, zakupnik je dužan prije početka izvođenja radova Gradu predložiti troškovnik i ponudu za nužne radove od ovlaštenog izvođača radova radi izdavanja suglasnosti za izvođenje radova i donošenje odluke o načinu i roku povrata uložених sredstava zakupniku.

Povrat sredstava tj. naknade za izvršene radove zakupniku, može se odrediti i na način da se zakupnik oslobodi plaćanja zakupnine o čemu se zaključuje Aneks ugovora o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio Grad 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.

U slučaju da zakupnik o svom trošku namjerava izvršiti ulaganje ili preinake u poslovni prostor radi povećanja razine uređenja prostora, dužan je o tome prethodno ishoditi suglasnost Grada uz predočenje projekta uređenja.

## **VII PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 36.**

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom o zakupu.

### **Članak 37.**

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

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili nu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako zakupnik bez opravdanog razloga ne koristi poslovni prostor duže od 30 dana za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- ako zakupnik ne započne obavljati ugovorenu djelatnost u roku od 60 dana po izvršenoj primopredaji,
- ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi način raspolaže poslovnim prostorom,
- ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili radi urbanističkih razloga, te ako je tijekom trajanja zakupa poslovni prostor neophodan Gradu Novska za vlastite potrebe, o čemu odluku donosi Gradonačelnik
- u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili ukupno četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- izda poslovni prostor u podzakup drugome, bez suglasnosti Grada,
- bez suglasnosti Grada obavlja preinake poslovnog prostora,
- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora.

U slučajevima otkaza ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana primitka otkaza.

### **Članak 38.**

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja zakupniku preporučeno poštom.

U slučaju neuspjele dostave preporučeno poslanog otkaza ugovora na adresu zakupnika (prebivalište, boravište ili sjedište) dostava otkaza će se smatrati izvršenom objavljivanjem otkaza na oglasnoj ploči zakupodavca u trajanju od 8 dana, s podacima o danu stavljanja i danu skidanja otkaza s oglasne ploče.

### **Članak 39.**

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu prije isteka roka na koji je zakup ugovoren, uz otkazni rok od 30 dana.

### **Članak 40.**

Protiv odluke Gradonačelnika o otkazu ugovora o zakupu, zakupnik može uložiti prigovor Gradonačelniku u roku od 15 dana od dana primitka odluke. Odluka gradonačelnika o prigovoru je konačna.

## **VIII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 41.**

Gradonačelnik može određene prostore u vlasništvu Grada Novske dati na uporabu i korištenje pravnim osobama kojima je Grad Novska osnivač, vlasnik ili pretežit vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, školskim i sličnim ustanovama, te neprofitnim organizacijama i udrugama od gradskog ili javnog interesa.

Prostori iz stavka 1. Ovog članka ne smatraju se poslovnim prostorima u smislu članka 2. ove Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Gradonačelnik Grada Novske, svojom odlukom odlučuje o davanju na uporabu i korištenje prostora iz stavka 1. ovog članka, roku i načinu njegova korištenja.

Prostori se na uporabu i korištenje daju bez obveze provođenja javnog natječaja, neposredno, sklapanjem ugovora o korištenju na temelju odluke Gradonačelnika.

U slučaju kada se prostor daje na uporabu pravnim osobama iz stavka 1. ovoga članka Gradonačelnik može odlučiti da se za korištenje prostora ne plaća naknada.

#### **Članak 42.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Novske („Službeni vjesnik“ broj 4/98, 3/99, 41A/09) i Odluka o polaznim iznosima zakupnine za zakup poslovnog prostora, poslovnih zgrada i drugih građevinskih objekata u vlasništvu Grada Novske („Službeni vjesnik“ broj 8/98).

#### **Članak 43.**

Na međusobne odnose zakupodavca i zakupnika koji nisu neposredno propisani ovom Odlukom izravno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu.

#### **Članak 44.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku“.

Klasa: 372-03/13-01/06  
Urbroj: 2176/04-01-01-13-2  
Novska, 19. veljače 2013.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVSKE**

**Predsjednik Gradskog vijeća**

**Velimir Jakupec**