



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE
GRADSKO VIJEĆE
KLASA: 372-05/24-01/5
URBROJ: 2186-26-01-24-5
Varaždinske Toplice, 12. prosinca 2024.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i članka 31. Statuta Grada Varaždinskih Toplica ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj: 10/21), Gradsko vijeće Grada Varaždinskih Toplica na sjednici održanoj 12. prosinca 2024. godine, donosi

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Varaždinskih Toplica

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Varaždinskih Toplica (dalje u tekstu: Grad) sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, Odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 3.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Članak 4.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

1. Uvjeti i postupak javnog natječaja

Članak 5.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada te pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada, daje se u zakup javnim natječajem.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad i Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravna osoba u isključivom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 4. i 5. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 4. i 5. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 7. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe stavaka 4. i 5. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada.

Članak 6.

Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnikom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospelje obveze prema Gradu kao vlasniku prostora, kao i sve režijske i druge dospelje obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Grada.

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Gradom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima Grada s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvrat ponude nadležnom tijelu Grada i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Članak 7.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik, odnosno od njega ovlašteno tijelo u odnosu na poslovne prostore u vlasništvu Grada, a za poslovne prostore u vlasništvu pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada, nadležno tijelo utvrđeno aktima te osobe.

Članak 8.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 9.

Gradonačelnik rješenjem imenuje Povjerenstvo za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na vrijeme od 4 godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i pregledava pristigle ponude, sastavlja zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, uz pisano obrazloženje svim ponuditeljima.

Članak 10.

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

Članak 11.

Javni natječaj se može provesti na dva načina i to:

- a) sustavom zatvorenih ponuda i
- b) javnom licitacijom.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojem kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kovertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Javna licitacija je postupak u kojem se kandidati usmeno nadmeću o visini zakupnine.

Članak 12.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. adresu, namjenu i opis prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. iznos jamčevine za ozbiljnost ponude,
5. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u prostor,
6. mjesto i vrijeme javne licitacije, odnosno otvaranja ponuda,
7. adresu, rok, način i dostavu prijave (kod javne licitacije) odnosno ponude (kod sustava zatvorenih ponuda),
8. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog javnog natječaja ili do roka određenog od strane Povjerenstva preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se daje isti odustao od sklapanja Ugovora te da gradonačelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti javni natječaj za tu lokaciju i raspisati novi javni natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,

9. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te početku plaćanja zakupnine,

10. odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i Gradu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 13.

Javni natječaj obavezno se objavljuje na web stranici Grada, oglasnoj ploči Grada, a po potrebi može se objaviti u jednom od lokalnih listova ili u drugim medijima.

Rok za podnošenje ponude iz stavka 1. ovog članka računa se od dana objave na oglasnoj ploči Grada, a ne može biti kraći od 8 dana.

Članak 14.

Uz obvezu ponuditelja da dostavi osnovne podatke (ime i prezime, prebivalište i državljanstvo za fizičke osobe, podatke o upisu u upisnik odgovarajućeg registra za pravne osobe) te izjavu o prihvaćanju općih uvjeta zakupa, svaki ponuditelj dužan je prilikom podnošenja ponude dostaviti i dokaz o uplati jamčevine u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ponude.

Ukoliko se jedan ponuditelj natječe za više poslovnih prostora za svaki mora uplatiti jamčevinu u iznosu iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 15.

Početni iznos visine zakupnine po m² prostora, određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- ugostiteljstvo, trgovine i banke..... 15 eura
- ostale uslužne djelatnosti (osim trgovine i ugostiteljstva)..... 10 eura
- uredska djelatnost..... 10 eura
- proizvodne i gospodarske djelatnosti..... 5 eura
- otvoreni poslovni prostor..... 5 eura
- garaže..... 3 eura
- garažna mjesta..... 2 eura
- političke stranke..... 1 euro.

Članak 16.

Početni iznos zakupnine po m² prostora prema vrsti djelatnosti iz članka 15. ove Odluke koji se nalazi u naseljima izvan mjesta Varaždinske Toplice, utvrđuje se u 50% iznosu od visine zakupnine iz članka 15. ove Odluke.

Članak 17.

Ukoliko se javni natječaj provodi sustavom pisanih ponuda, Povjerenstvo najprije utvrđuje broj prispjelih ponuda te da li su predane u roku, nakon čega slijedi otvaranje ponuda te izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja udovoljava općim i posebnim uvjetima javnog natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanosti i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednaku najvišu cijenu zakupa, za ocjenu povoljnosti ponude uzet će se u obzir dodatni kriteriji: djelatnost koja se namjerava obavljati, planirani broj zaposlenih i sl.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

Članak 18.

Ako u javnom natječaju sudjeluje samo jedan kandidat koji ispunjava uvjete javnog natječaja, utvrditi će se da će se prostor dati u zakup odnosnom kandidatu po početnoj cijeni zakupnine, odnosno ponudbenoj cijeni u slučaju pisanih ponuda.

Članak 19.

Ponuditeljima će se uplaćeni iznos jamčevine za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja javnog natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Natjecatelj koji odustaje od javnog natječaja, obavezan je povući svoju ponudu do početka otvaranja ponuda, u protivnom, ako se njegova ponuda utvrdi najpovoljnijom, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 20.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Članak 21.

Ako se javni natječaj provodi putem javne licitacije, Povjerenstvo za provedbu javni natječaja, prije javne licitacije otvara i razmatra prijave, ocjenjuje koji kandidati udovoljavaju uvjetima javnog natječaja, kako bi mogli pristupiti javnoj licitaciji.

Prije početka licitacije odredit će se i objaviti minimalni iznos povećanja ponude (zakupnine), na način da on okvirno iznosi 5% od početnog iznosa zakupnine, što se odnosi na svako daljnje povećanje u konkretnom postupku.

Članak 22.

Nakon što je utvrđen najviši iznos zakupnine, objavljuje se koji kandidat i uz koji iznos zakupnine je stekao uvjete za zakup prostora.

Nakon daljnje radnje iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se da li je neki od kandidata, korištenjem prvenstvenog prava iz članka 5. stavka 2. ove Odluke zainteresiran za zakup pod uvjetom iz stavka 1. ovog članka, te ako je, postupit će se sukladno pravu prvenstva i u tom smislu objaviti odluka.

Članak 23.

Kandidat koji je u smislu članka 22. stavka 2. ove Odluke ostvario pravo na zakup prostora, dužan je bez posebnog poziva u roku pet dana od javne licitacije, odnosno otvaranja ponuda, pristupiti i odazvati se zakupodavcu radi zaključivanja ugovora o zakupu.

Ako se kandidat iz stavka 1. ovog članka ne odazove ili odbije zaključiti ugovor pravo zakupa stječe kandidat koji je ponudio iznos najbliži ponuđenom iznosu zakupnine, uz zakupninu koju je ponudio, ako se u daljnjem roku od pet dana javi radi zaključenja ugovora, s time da se i u tom slučaju može koristiti, odnosno shodno primjenjuje institut prava prvenstva iz članka 5. stavka 2. ove Odluke.

Pravo iz stavka 2. ovog članka shodno se primjenjuje i na ostale kandidate ako prethodni kandidat odustane, odnosno nije zainteresiran.

Članak 24.

Radi korištenja prava u smislu članka 23. stavka 2. ove Odluke kandidati se neće posebno pozivati već će im se o mogućnosti korištenja tih prava dati uputa po objavi rezultata javnog natječaja, koja će se unijeti i u zapisnik, a oni sami provjerom kod zakupodavca u navedenim rokovima, imaju pravo saznati postoje li uvjeti, odnosno mogućnost za korištenje navedenih prava i u tom smislu podnijeti zahtjeve.

Članak 25.

Kandidat koji nije sukladno u javnom natječaju objavljenom mjestu i vremenu pristupio licitaciji, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

Članak 26.

U postupku provođenja javnog natječaja sustavom otvaranja ponuda, odnosno javne licitacije, vodi se zapisnik u koji se unose mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, ime i prezime članova Povjerenstva, imena i prezimena nazočnih predstavnika natjecatelja, podaci o poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, broju primljenih ponuda, broju zakašnjelih ponuda i popisu natjecatelja čije su ponude zakašnjele, obavijest o povlačenju ponuda, popis natjecatelja čije se ponude razmatraju i ponuđeni iznos zakupnine te primjedbe natjecatelja.

Zapisnik potpisuju predsjednik, članovi Povjerenstva, zapisničar te prisutni natjecatelji.

2. Ugovor o zakupu

Članak 27.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu)

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 28.

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Grad.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Grad sadrži klauzulu o obvezi Grada da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

Članak 29.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,

8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

3. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 30.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati 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.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom Ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti Ugovor, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu primjeren rok za to.

Primjerenim rokom iz stavka 5. ovoga članka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

U slučajevima iz stavka 2. i 5. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 31.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom i to:

- pravodobno plaćati ugovorenu zakupninu,
- poslovni prostor koristiti samo za ugovorenu svrhu,
- snositi režijske troškove i troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika,
- tražiti izričitu pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje preinaka poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor.

Članak 32.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru samo u slučaju godišnjeg odmora, uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac i ostalim slučajevima opravdanim od strane zakupodavca.

Ugovor će se raskinuti ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 1. ovog članka.

Članak 33.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako ta mogućnost nije posebno ugovorena.

Na Ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke.

Članak 34.

Ukoliko postoji potreba za preinakom, odnosno održavanjem poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koja pada na teret zakupodavca, te radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije obavezan plaćati zakupninu.

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.

4. Prestanak zakupa

Članak 35.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Članak 36.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 37.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkazni rok iznosi 30 dana, a otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 38.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 39.

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 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.

Članak 40.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu 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.

Članak 41.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

Članak 42.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora, nego treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 43.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 44.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Grada na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Na prijedlog gradonačelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Gradsko Vijeće Grada Varaždinskih Toplica.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora podnijeti gradonačelniku odnosno Gradskom Vijeću Grada Varaždinskih Toplica, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 (devedeset) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Grada.

Iznimno pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom u trajanju kraćem od 5 (pet) godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Članak 45.

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 46.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 30. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Grad kao zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad kao zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada kao vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 47.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko Vijeće Grada Varaždinskih Toplica, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Članak 48.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 48. ove Odluke gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 49.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 50.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno stavku 3. ovoga članka, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže ili garažna mjesta.

Ako osoba iz stavka 6. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 6. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi iz stavaka 1., 2. i 6. ovoga članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojima upravlja Grad odnosno pravna osoba u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže ili garažna mjesta.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

Svi postupci započeti prema Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Varaždinskih Toplica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, broj: 29/14, 39/14), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

Članak 52.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Varaždinskih Toplica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, broj: 29/14, 39/14).

Članak 53.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Varaždinske županije".

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA

