



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-03/24-01/7

URBROJ: 2186-1-05-01/1-24-1

Varaždin, 9. veljače 2024. godine

NACRT

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-pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), članka 3. stavka 1. i 2. i članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 45. Statuta Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst 13/22 i 10/23) Gradsko vijeće Grada Varaždina na ____ sjednici održanoj _____2024. godine, donosi

O D L U K U **o zakupu poslovnih prostora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuje se:

- da se poslovni prostori u vlasništvu Grada Varaždina koji se nalaze u određenim ulicama ili trgovima mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti,
- uvjeti i postupak javnog poziva za usmeno nadmetanje za davanje u zakup poslovnih prostora,
- visina početnih iznosa zakupnine,
- dodatni uvjeti korištenja poslovnih prostora.

Članak 2.

Poslovnim prostorima upravlja gradonačelnik na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (dalje u tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor je u smislu Zakona i ove Odluke poslovna zgrada i poslovna prostorija te skladišni prostor.
- (2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

- (3) Poslovnim prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili poslovno-stambenoj zgradi, namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja čini samostalnu uporabnu cjelinu i u pravilu, ima zaseban glavni ulaz.
- (4) O poslovnim prostorima vodi se popis s označenim namjenama, odnosno djelatnostima koje se u poslovnom prostoru mogu obavljati.
- (5) Skladišni prostor u smislu ove Oduke je prostor za uskladištenje robe u rasutom stanju ili u ambalaži s namjerom da poslije određenog vremena roba bude uključena u prodaju, daljnji transport, proizvodnju, distribuciju ili potrošnju.

Članak 4.

- (1) Prostori u kojima svoju djelatnost obavljaju udruge građana koje su neprofitne organizacije, ne smatraju se poslovnim prostorima i na njih se ne primjenjuje ova Odluka u pogledu visine zakupa i postupka davanja u zakup.
- (2) O prostorima iz stavka (1) ovog članka vodi se poseban popis.
- (3) Uvjeti zakupa ili korištenja prostora za rad udruga utvrđeni su posebnom Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Varaždina na korištenje udrugama.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG POZIVA ZA NADMETANJE ZA DAVANJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP

Članak 5.

Gradonačelnik:

- donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup usmenim javnim nadmetanjem na temelju javno objavljenog javnog poziva,
- odlučuje o podnesenim prigovorima,
- donosi odluku o otkazu odnosno raskidu ugovora o zakupu,
- donosi odluku o mogućnosti obavljanja druge djelatnosti ili smanjenju opsega djelatnosti u određenom poslovnom prostoru,
- daje nalog upravnom odjelu nadležnom za poslove financija da izvrši revalorizaciju zakupnine ako je godišnja stopa inflacija veća od 7% prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku,
- donosi odluku o izvođenju velikih popravaka iz članka 18. ove Odluke,
- donosi odluku o priznavanju ulaganja u poslovni prostor sukladno posebnom Zaključku o načinu i postupku priznavanja ulaganja zakupnika u poslovni prostor,
- obavlja druge poslove predviđene Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 6.

- (1) Povjerenstvo za provođenje usmenog javnog nadmetanja na temelju javnog poziva, provodi postupak te predlaže gradonačelniku zaključak o sklapanju ugovora o zakupu s ponuditeljem koji je ponudio najviši iznos zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor.
- (2) Članove Povjerenstva iz stavka (1) ovog članka imenuje gradonačelnik.

Članak 7.

- (1) Upravni odjel nadležan za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Varaždina (u daljnjem tekstu: Upravni odjel):
 - vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu,

- obavlja poslove u vezi sa zaključivanjem ugovora o zakupu,
 - obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika,
 - utvrđuje uvjete za pokretanje postupka i pokreće postupak za iseljenje u slučaju bespravnog korištenja poslovnog prostora ili kršenja ugovora o zakupu,
 - preuzima u posjed i obavlja predaju posjeda poslovnih prostora,
 - prati stanje uređenja i održavanja, te poduzima mjere za uređenje i održavanje poslovnih prostorija,
 - daje suglasnost na projekt unutrašnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora, ukoliko Grad ocijeni da je takav potreban,
 - izdaje suglasnost za namjeravane radove koji uključuju radove iz članka 18. ove Odluke,
 - raspisuje i objavljuje javni poziv za davanje u zakup poslovnih prostora,
 - utvrđuje prijedlog Popisa poslovnih prostora,
 - vodi administrativne poslove za Povjerenstvo.
- (2) Gradonačelnik može posebnim ugovorom povjeriti obavljanje dijela poslova iz prethodnog stavka odgovarajućem poduzeću ili ustanovi.

Članak 8.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog poziva postupkom usmenog javnog nadmetanja.
- (2) Javni poziv za davanje u zakup poslovnog prostora objavljuje se u lokalnom tisku ili na mrežnim stranicama Grada po odluci gradonačelnika.
- (3) Iznimno od odredbe stavka (1) i (2) ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora može se sklopiti bez javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora između Grada i Republike Hrvatske ili između Grada i Županije, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili Županije ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno članku 22. ove Odluke.
- (4) Zakupnik iz stavka (1) i (2) ovog članka i zakupnik koji ima ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju javnog natječaja ili javnog poziva, a podnio je zahtjev za produženje roka zakupa, može prihvatiti ponudu Grada za veću zakupninu od one određene u članku 22. ove Odluke, kad je to ekonomski opravdano ili ako je godišnja stopa inflacija veća od 7% prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku.

Članak 9.

- (1) U tekstu javnog poziva za provođenje usmenog javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora mora biti navedeno:
1. za koji ili koje slobodne poslovne prostore se natječaj objavljuje (adresa i oznaka položaja u zgradi),
 2. površina poslovnog prostora,
 3. moguća djelatnost,
 4. početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
 5. obveza plaćanja jamčevine za pristup usmenom javnom nadmetanju za davanje poslovnog prostora u zakup koja će se ponuditelju, koji uspije u postupku javnog nadmetanja obračunati kao plaćena zakupnina uz doplatu razlike do izlicitirane zakupnine, a ostalim sudionicima koji nisu uspjeli u postupku usmenog javnog nadmetanja vratiti u roku 15 dana,
 6. obveza ponuditelja, koji je uspio u postupku usmenog javnog nadmetanja i dao najpovoljniju ponudu, davanje sredstva osiguranja plaćanja kod potpisa ugovora o

- zakupu, u vidu solemizirane bjanko zadužnice u minimalnoj visini od tri izlicitirane zakupnine,
7. uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu (potvrde nadležnih tijela da ponuditelj nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili dokaz o odobrenoj odgodi plaćanja navedenih obveza sukladno posebnim propisima i dr.),
 8. uputu o promjeni zakupnine zbog povećanja prosječnog godišnjeg indeksa potrošačkih cijena (inflacije) koje objavljuje Državni zavod za statistiku. Pri tome se kao početak referentnog razdoblja smatra godina kada je utvrđena trenutačna zakupnina, a kao kraj se smatra godina koja prethodi godini u kojoj dolazi do promjene zakupnine.
 9. uputu o mjestu, danu i satu javnog otvaranja ponuda gdje će provjeriti sadržaj ponude te održati usmeno javno nadmetanje za davanje u zakup poslovnog prostora,
 10. uputa da se ponuda na javni poziv dostavlja osobno ili putem punomoćnika i predaje povjerenstvu za provođenje usmenog javnog nadmetanja na početku samog usmenog nadmetanja,
 11. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
 12. ostali uvjeti koje može gradonačelnik utvrditi za neki poslovni prostor (npr. način uređenja, davanja u zakup po dijelovima i dr.).
- (2) Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, pri zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji trebaju se pozvati na pravo prvenstva te dostaviti pravovaljani dokaz o svojem statusu.

Članak 10.

- (1) Postupak davanja u zakup se provodi javnim usmenim nadmetanjem, na temelju javnog poziva, kojem mogu pristupiti ponuditelji koji u potpunosti zadovoljavaju sve uvjete javnog poziva za usmeno javno nadmetanje.
- (2) Postupak usmenog Javnog nadmetanja provodi se na dan i sat otvaranja ponuda, koji je naznačen u javnom pozivu i to tako da se pisane ponude donose pred povjerenstvo koje ih otvara te utvrđuje koja ponuda ispunjava uvjete odnosno sadrži li svu dokumentaciju iz natječaja te njezin sadržaj i konačno, koji od ponuditelja mogu pristupiti usmenom javnom nadmetanju.
- (3) Nakon što se utvrdi urednost i kompletnost dokumentacije, voditelj usmenog nadmetanja poziva ponuditelje da počnu usmeno iskazivati svoje ponude, u pravilu u ukupnom iznosu zakupnine za cijeli prostor, nakon čega ponuditelji višekratno mogu usmeno iskazivati ponude sve dok se ne dođe do najviše ponuđene zakupnine koju utvrđuje voditelj usmenog nadmetanja nakon što je tri puta istakao ime ponuditelja i posljednju iskazanu ponudu.
- (4) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.
- (5) Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik na temelju prijedloga Povjerenstva te s odabranim ponuditeljem najkasnije u roku od 30 dana sklapa ugovor o zakupu.
- (6) Ponuditelj koji odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a za predmetni poslovni prostor javni natječaj će se ponoviti.
- (7) Ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, a potom odustao od zakupa odnosno potpisivanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine i ne može najmanje godinu dana sudjelovati na novom natječaju za isti poslovni prostor.
- (8) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se

te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 11.

Bez provođenja javnog natječaja poslovni prostor može se dati u zakup samo u slučajevima i na način kako slijedi:

- sa sadašnjim zakupnikom 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 godina i koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze, pri čemu Grad može odrediti veću novu zakupninu ako je godišnja stopa inflacije veća od 7% prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku.
- kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad Varaždin, Županija i Grad te Grad i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili Županije, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Varaždina, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine iz članka 21. i 22. ove Odluke.
- drugim slučajevima predviđenim Zakonom.

Članak 12.

- (1) Odluku o sklapanju Ugovora o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem donosi gradonačelnik.
- (2) Za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Varaždina ili kojih je Grad Varaždin osnivač, a koje primjenjuju ovu Odluku, postupak natječaja provodi i odluku donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.
- (3) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na javni poziv za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz javnog poziva i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine

III. ZAKLJUČIVANJE I SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

Članak 13.

Na temelju odluke gradonačelnika sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji potpisuje zakupnik i gradonačelnik.

Članak 14.

- (1) Ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme od 5 godina.
- (2) Ukoliko je u poslovnoj prostoriji, odnosno građevini u kojoj se ista nalazi, potrebno izvršiti velike popravke da bi se ista privela namjeni ili ako je prostorija izgrađena u rohbau sistemu, prostorija se može dati u zakup na vrijeme do 10 godina ili do realizacije ukupnog povrata uložениh sredstava.

Članak 15.

Ugovor o zakupu sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,

- podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se on nalazi (boj 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 i svi drugi podaci potrebni za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora (mjesto, ulica i kućni broj, položaj u zgradi i površina)),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbu o korištenju i naknadi za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine izražen u eurima, rokovi plaćanja te mogućnost da se plaćena jamčevina uračuna u plaćenu zakupninu za prva tri mjeseca zakupa,
- odredbu o osiguranju urednog plaćanja zakupnine, u vidu solemnizirane bjanko zadužnice minimalne visine tri mjesečne zakupnine utvrđene u ugovoru o zakupu, koju je zakupnik dužan dostaviti prilikom potpisa ugovora,
- mogućnost povećanja zakupnine ako je godišnja stopa inflacije veća od 7% prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku,
- odredbu o obavezi plaćanja poreza (u skladu sa Zakonom),
- odredbu o prestanku ugovora,
- odredbu o otkaznom roku od trideset dana,
- odredbu o načinu predaje i preuzimanja poslovnog prostora u posjed,
- odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade, naknade za uređenje voda, spomeničke rente i ostalih troškova za korištenje poslovnog prostora,
- odredbu o podmirivanju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora ili zgrade te okoliša zgrade,
- solemnizaciju kod javnog bilježnika,
- mjesto i nadnevak sklapanja ugovora i potpise ugovornih stranaka,
- obvezu održavanja prostora,
- po potrebi i druge odredbe.

Članak 16.

- (1) Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.
- (2) Bez odobrenja zakupodavca, zakupnik nema pravo preuređivati poslovni prostor.
- (3) Pod preuređenjem poslovnog prostora smatraju se radovi kojima se mijenja konstrukcija zgrade, raspored prostorija, vanjski izgled ili namjena poslovne prostorije.

Članak 17.

- (1) Zakupnik ne može koristiti poslovni prostor ili njegov dio za stanovanje.
- (2) Zakupnik ne može dati poslovni prostor niti njegov dio u podzakup niti sklapati ugovore o poslovnoj suradnji, kojim bi dali poslovni prostor na korištenje trećim osobama, bez suglasnosti zakupodavca.
- (3) U slučaju davanja zakupniku prava da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup, podzakupnina ne može biti veća od one koja je utvrđena u ovoj Odluci odnosno u postupku javnog nadmetanja, a na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Zakona i ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

IV. VELIKI POPRAVCI I ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 18.

- (1) Pod velikim popravcima u smislu članka 14. smatraju se:
1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
 2. zamjena krovnog pokrivača, krovne i druge vanjske limarije,
 3. izrada i zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje, gromobranska instalacija, sanitarni uređaji), sanacija zidova, podova i stropova nakon izvršenih radova,
 4. temeljna obnova fasade,
 5. hidro-izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
 6. zamjena stolarije u poslovnom prostoru i na zajedničkim dijelovima zgrade,
 7. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja,
 8. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija uređaja za kondicioniranje zraka,
 9. obloge za zatvaranje instalacija u instalacijske kanale,
 10. spuštene strop u slučaju da nije ranije drugačije uređen,
 11. završne obloge podova čiji je vijek trajanja dulji od 20 godina.
- (2) Potrebu izvođenja velikih popravaka iz prethodnog stavka utvrđuje gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela, prije davanja u zakup poslovnog prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ukoliko se za to ukaže potreba.
- (3) Povrat uloženi sredstava neće se izvršiti u slučaju da nije proveden postupak predviđen ovom Odlukom.
- (4) Postupak i način priznavanja ulaganja u poslovni prostor propisat će se posebnim aktom koji donosi gradonačelnik.

Članak 19.

Pod tekućim održavanjem smatra se:

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

V. KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 20.

Zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup ugovara se u visini koja je utvrđena u postupku usmenog javnog nadmetanja na temelju provedenog postupka usmenog javnog nadmetanja odnosno na temelju ispunjenih uvjeta iz članka 8. ove Odluke.

Članak 21.

Početni iznos zakupnine za potrebe provođenja natječaja utvrđuje se u iznosu u eurima (EUR) za m² mjesečno ovisno o djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju poslovnog prostora u zgradi, a utvrđen je u Tablici iz članka 22. ove Odluke.

Članak 22.

Tablica opisa djelatnosti poslovnog prostora, zone u kojima se nalazi poslovni prostor i početni iznos zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost iskazan u eurima, mjesečno:

Redni broj	Djelatnost za koju se koristi poslovni prostor	Početni iznos mjesečne zakupnine po m ² u EUR					
		I ZONA		II ZONA		III ZONA	
		ULIČNI	DVORIŠNI	ULIČNI	DVORIŠNI	ULIČNI	DVORIŠNI
1.	Odvjetničke kancelarije, bilježnici, sudski tumači i prevodioci, predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, telekomunikacije, mjenjačnice, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske i fotografske radnje, fotokopirnice, ugostiteljstvo i slastičarstvo, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru.	6.50	4.00	5.00	3.20	3.70	2.40
2.	Uredske prostorije trgovačkih društava i skladišta koja pripadaju tom prostoru.	4.80	3.00	3.70	2.40	2.40	1.90
3.	Prodavaonice, brijači, frizeri, pedikeri i manikuri, kozmetičari, saloni za ljepotu, tetovaže, maseri, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	4.30	3.00	3.50	2.40	2.30	1.60
4.	Servisi i zanatske djelatnosti koje nisu obuhvaćene pod točkom 1. , privatne galerije i ateljei, urari, obučari	4.00	2.40	3.20	2.20	1.90	1.40
5.	Zasebna skladišta.	2.70	1.90	2.10	1.40	1.60	0.80
6.	Zanatske djelatnosti: urari, obučari	2.20	1.50	1.90	1.10	1.50	0.80
7.	prostori političkih stranaka, udruga građana, države i županije, sportskih udruga, kulturno umjetnička društva kad se daju u zakup po ovoj Odluci a ne po Odluci koja posebno regulira korištenje prostora od strane udruga	1.10	0.80	0.60	0.55	0.55	0.30
8.	Garaža i garažno mjesto	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

Članak 23.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem unutar zidova poslovnog prostora, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerija.

Članak 24.

- (1) Obzirom na lokaciju poslovnog prostora, Grad Varaždin je podijeljen na tri zone, prema kojima se utvrđuje visina početne zakupnine.
- (2) Prvu zonu čini uži centar grada odnosno povijesna cjelina utvrđena prostornim planom povijesne jezgre omeđena ulicama: A. Cesarca, S. Vraza, V. Nazora i P. Preradovića, uključujući te ulice s obje strane.
- (3) Druga zona obuhvaća preostali dio Grada Varaždina.
- (4) Treća zona obuhvaća ostala naselja koja spadaju u područje Grada Varaždina.

Članak 25.

- (1) Popis grupa djelatnosti dan je u Tablici iz članka 22. ove Odluke.
- (2) Ako pojedine djelatnosti nisu obuhvaćene u nabrojanim djelatnostima, svrstat će se u one djelatnosti kojima su, po prirodi i vrsti posla, najviše slični.

Članak 26.

Za poslovne prostore u kojima se obavlja više djelatnosti, početni iznos zakupnine određuje se prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom i Tablicom iz članka 22. ove Odluke utvrđen veći broj bodova.

Članak 27.

Za prateće poslovne prostore koji se nalaze u podrumima ili tavanima te dvorišne poslovne prostore, uz ulični prostor, početni iznos zakupnine se umanjuje za 50% u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Članak 28.

Uvjeti i postupak priznavanja ulaganja zakupnika u velike popravke za uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora, u smislu članka 18. ove Odluke, uredit će se posebnim pravilnikom koji donosi gradonačelnik.

Članak 29.

Zakupnine su prihod Proračuna Grada Varaždina, a koriste se strogo namjenski za uređenje i održavanje poslovnih prostora, odnosno zgrada u kojima se iste nalaze, ili za kupnju, odnosno izgradnju novih poslovnih prostora, koji donosi gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela.

VI. PRESTANAK I OTKAZ ZAKUPA

Članak 30.

- (1) Ugovor o zakupu prestaje istekom roka zakupa i na način predviđen Zakonom.
- (2) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, uz razloge predviđene Zakonom i:
 - ako ne plati 3 (tri) uzastopne zakupnine,
 - ako poslovni prostor ne koristi duže od tri mjeseca,

- ako zakupnik, bez suglasnosti zakupodavca, promijeni djelatnost, ako pravo korištenja prenese na drugu osobu, odnosno prostor da u podzakup ili ako poslovni prostor drži u posjedu, ali ga ne koristi duže od 3 (tri) mjeseca,
 - ako se zgrada u kojoj je poslovni prostor mora srušiti zbog uređenja prostora, zbog dotrajalosti ili zbog drugih opravdanih razloga.
- (3) Odluku o otkazu ugovora o zakupu donosi gradonačelnik, a provodi se putem nadležnog javnog bilježnika.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

- (1) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore koji su u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja.
- (2) S ciljem očuvanja prostora i izbjegavanje devastacije poslovnih prostora, odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore koji su upisani na Republiku Hrvatsku, ali ih Grad koristi od prije upisa vlasništva u zemljišne knjige i to do preuzimanja u posjed od strane Republike Hrvatske ili njenih agencija ili njenih poduzeća.
- (3) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 32.

- (1) Na dan stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj: 2/12,4/14 i 1/16) i Zaključak Gradskog poglavarstava o utvrđivanju vrijednosti boda za izračun visine zakupnine za poslovne prostore KLASA: 372-01/98-01/6, URBROJ: 2186/01-03-00-5 od 15. lipnja 2000. godine.
- (2) Pravilnik iz članak 28. ove Odluke gradonačelnik će donijeti u roku 60 (šezdeset) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke i objavit će se u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“ i na mrežnim stranicama Grada.

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom vjesniku Grada Varaždina".

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Lovro Lukavečki, mag.pol.**

O b r a z l o ž e n j e **uz Nacrt odluke o zakupu poslovnih prostora**

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OPĆEG AKTA

Zakonska osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u odredbi 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-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak), članka 3. stavka 1. i 2. i članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11, 64 15 i 112/18) i članka 45. Statuta Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst 13/22 i 10/23).

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE

Predloženom odlukom o zakupu poslovnih prostora regulira se način, uvjeti i postupak dodjele poslovnih prostora u zakup. Dodjela prostora udrugama regulirana je posebnom Odlukom. Ovom odlukom također je određena i početna visina zakupnine iskazane u eurima.

Ukida se pravo odlučivanja gradonačelnika o početnoj visini zakupnine donošenjem zaključka o vrijednosti boda za obračun zakupnine pa se tako moglo bitno utjecati na visinu zakupa, a time i na poslovnu nesigurnost zakupnika, slijedom čega se umjesto visine boda utvrđuju početni iznosi zakupa u eurima po m² mjesečno, uređuju se pitanja koja nisu regulirana Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno daju se dodatne odredbe koje se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja koji se sada zove javni poziv za usmeno javno nadmetanje za najpovoljniju visinu zakupa, čime se na bolji i transparentniji način uređuje pitanje načina dobivanja gradskog poslovnog prostora, zaključivanje i sadržaj ugovora o zakupu, korištenje poslovnog prostora, kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore i prestanak zakupa. Ovim dodatnim odredbama se u cijelosti regulira materija zakupa poslovnih prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Varaždina. Odlukom su regulirana pitanja koja nisu utvrđena Zakonom, i to.

- utvrđuju se nadležnosti svih tijela koja sudjeluju u davanju u zakup i upravljanju poslovnim prostorima i to gradonačelnika, povjerenstva za provođenje natječaja i upravnog odjela nadležnog za upravljanje nekretninama,
- utvrđuje se sadržaj javnog natječaja koji je zapravo javni poziv za davanje najpovoljnije ponude u postupku usmenog javnog nadmetanja,
- utvrđuje se da se natječaj provodi usmenom licitacijom,
- utvrđuje se sadržaj ugovora o zakupu,
- točno su utvrđeni veliki popravci o čijem postojanju ovisi rok na koji se ugovor sklapa ili čija će se vrijednost vratiti zakupniku kroz smanjenje zakupnine,
- utvrđena je tablica bodova za izračun početne zakupnine, po djelatnostima koja se u prostoru obavlja,
- utvrđene su zone u Gradu, koje su također element za izračun visine početne zakupnine,
- predviđeni su dodatni razlozi zbog kojih Grad Varaždin kao zakupodavac može u svako doba otkazati ugovor o zakupu.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OPĆEG AKTA TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u proračunu Grada Varaždina.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA OPĆEG AKTA

Članak 1. - utvrđuje da se poslovni prostori u vlasništvu Grada Varaždina koji se nalaze u određenim ulicama ili trgovima mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti, uvjeti i postupak natječaja odnosno javnog poziva za davanje ponuda za postupka usmenog javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnih prostora, visina početnih iznosa zakupnine, dodatni uvjeti korištenja poslovnih prostora.

Članak 2. - određuje nadležnost upravljanja prostorima Grada na temelju ove Odluke.

Članak 3. - određuje što je poslovni prostor i skladište.

Članak 4. - određuje da se ova Odluka ne odnosi na gradske prostore koji su određeni za korištenje udruga građana obzirom da je taj beneficirani režim korištenja prostora utvrđen posebnom Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu ili pod upravom Grada Varaždina na korištenje udrugama.

Članak 5. - utvrđuje opseg i područje nadležnosti gradonačelnika u postupku dodjele poslovnog prostora.

Članak 6. - utvrđuje obvezu osnivanja Povjerenstva za provođenje postupka usmenog javnog nadmetanja na temelju javnog poziva (natječaja).

Članak 7. - utvrđuje obveze i nadležnosti upravnog odjela u postupku dodjele poslovnog prostora.

Članak 8. - utvrđuje postupak i preduvjete za sklapanje ugovora o zakupu ili putem usmenog javnog nadmetanja ili neposredno temeljem ostvarenih uvjeta iz zakona. Ovim člankom utvrđena je obveza sklapanja Ugovora o zakupu s ciljem sprečavanja negativnog utjecaja vrijednosti visine zakupa obzirom na inflatorna kretanja i to tako da zakupnik iz stavka 1. i 2. ovog članka i zakupnik koji ima Ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju javnog natječaja ili javnog poziva, a podnio je zahtjev za produženje roka zakupa, može prihvatiti ponudu Grada za veću zakupninu od one određene u članku 22. ove Odluke, kad je to ekonomski opravdano ili ako je godišnja stopa inflacije veća od 7% u prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku.

Članak 9. - utvrđuje se obavezni sadržaj javnog poziva za provođenje usmenog javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 10. - utvrđuje se i opisuje postupak usmenog javnog nadmetanja za davanje najviše visine zakupnine (tzv. licitacije).

Članak 11. - određuju se uvjeti sklapanja Ugovora o zakupu bez provođenja natječaja odnosno javnog poziva.

Članak 12. - utvrđuju se ovlaštene osobe za donošenje odluke o sklapanju ugovora o zakupu.

Članak 13. - određuje sklapanje pisanog ugovora o zakupu.

Članak 14. - određuje rokove zakupa.

Članak 15. - određuje obvezne ugovorne odredbe zakupa.

Članak 16. - utvrđuje se obveza zakupnika da poslovni prostor koristi samo u svrhu za koju je namijenjen.

Članak 17. - utvrđuje se zabrana davanja gradskog poslovnog prostora u podzakup.

Članak 18. - određuje se što su to veliki popravci na poslovnom prostoru.

Članak 19. - određuje što se smatra tekućim održavanjem poslovnog prostora.

Članak 20. - određuje da se zakupnina određuje u postupku usmenog javnog nadmetanja temeljem javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 21. - određuje da se početni iznos zakupnine za potrebe provođenja natječaja utvrđuje u iznosu u eurima (EUR) za m² mjesečno ovisno o djelatnosti, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju poslovnog prostorija u zgradi, a utvrđen je u Tablici iz članka 22. ove Odluke.

Članak 22. - utvrđena je Tablica opisa djelatnosti poslovnog prostora, zone u kojima se nalazi poslovni prostor i početni iznos zakupnine u eurima s uključenim porezom na dodanu vrijednost, mjesečno.

Članak 23. - određuje što je to korisna površina poslovnog prostora

Članak 24. - određuju se tri zone Grada prema kojima se utvrđuje visina početne zakupnine.

Članak 25. - određuju se grupe djelatnosti koje nisu obuhvaćene u tablici, ali se mogu svrstati u pojedenu grupu po sličnosti.

Članak 26. - utvrđuje da se za poslovne prostore u kojima se obavlja više djelatnosti, početni iznos zakupnine određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom i Tablicom iz članka 22. ove Odluke utvrđen veći broj bodova.

Članak 27. - utvrđuje da za prateće poslovne prostore koji se nalaze u podrumima ili tavanima te dvorišne poslovne prostore, uz ulični prostor, početni iznos zakupnine se umanjuje za 50% u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost.

Članak 28. - određuje obvezu gradonačelnika da donese pravilnik o uvjetima i postupku priznavanja ulaganja od strane zakupnika u gradski poslovni prostor u smislu članka 18. ove Odluke.

Članak 29. - određuje način korištenja sredstava.

Članak 30. - određuju uvjete za prestanak i otkaz ugovora o zakupu

Članak 31. - utvrđuju se pravni statusi poslovnih prostora na koje se primjenjuje ova Odluka.

Članak 32. - utvrđuje da na dan stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 2/12,4/14 i 1/16) i Zaključak Gradskog poglavarstava o utvrđivanju vrijednosti boda za izračun visine zakupnine za poslovne prostore KLASA: 372-01/98-01/6, URBROJ: 2186/01-03-00-5 od 15. lipnja 2000. godine. Pravilnik iz članak 28. ove odluke gradonačelnik će donijeti u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ove odluke i taj će se pravilnik objaviti na mrežnim stranicama Grada.

Članak 33. - regulira način stupanja na snagu ove Odluke. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana njezine objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“, a što je u skladu s člankom 131. Poslovnika o radu Gradskog vijeća („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 13/22 i 10/23).