



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

**Gradonačelnik**

KLASA: 372-03/24-01/7

URBROJ: 2186-1-04/1-24-12

Varaždin, 15. studenoga 2024. godine

**GRADSKO VIJEĆE  
GRADA VARAŽDINA**

**PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O IZMJENI ODLUKE O ZAKUPU POSLOVNIH  
PROSTORA**

Sukladno članku 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o zakupu poslovnih prostora** zajedno s Izvješćem o provedenom savjetovanju.

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeni Prijedlog odluke razmotri i prihvati u predloženom tekstu.

Obrazloženja će prema potrebi davati: dr.sc. NEVEN BOSILJ, gradonačelnik Grada Varaždina, MIROSLAV MARKOVIĆ, mag.inf., zamjenik gradonačelnika Grada Varaždina i VLADO PODBREŽNIČKI, pročelnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke,  
Izvješće o provedenom savjetovanju.

GRADONAČELNIK  
dr.sc. Neven Bosilj



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



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

### GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-03/24-01/7

URBROJ: 2186-1-05-01/1-24-11

Varaždin, 15. studeni 2024. godine

PRIJEDLOG

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, 112/18 i 123/24) 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 11. sjednici održanoj 26. studenoga 2024. godine, donosi

### ODLUKU

#### o izmjeni Odluke o zakupu poslovnih prostora

#### Članak 1.

U Odluci o zakupu poslovnih prostora („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 2/24) članak 22. mijenja se i glasi:

„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 <sup>2</sup> u EUR s uključenim porezom na dodanu vrijednost					
		I ZONA		II ZONA		III ZONA	
		ULIČNI	DVORIŠNI	ULIČNI	DVORIŠNI	ULIČNI	DVORIŠNI
1.	Uredski prostori (odvjetničke kancelarije, javnobilježnički uredi, uredi sudskih tumača i prevoditelja, trgovačkih društava...) predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, računovodstveni i knjigovodstveni servisi, telekomunikacije, mjenjačnice, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske radnje, fotokopirnice, ugostiteljstvo i slastičarstvo,	8,00	5,00	6,00	4,00	4,00	3,00

	uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru.						
2.	Prodavaonice, fotografske radnje, pekarnice, prodaja i popravak naočala, uslužne djelatnosti (brijači, frizeri, pedikeri, manikuri, kozmetičari, saloni za ljepotu, tetovaže, maseri...), uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	6,00	4,00	5,00	3,00	3,00	2,50
3.	Servisi, galerije i ateljei, proizvodnja i prodaja glazbala, uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	5,00	4,00	4,00	3,00	2,50	2,00
4.	Zanatske djelatnosti: urari, obućari, krojači i popravak odjeće, proizvodnja šešira i kapa, proizvodnja i prodaja kožne galanterije uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	3,00	2,00	2,00	1,50	1,50	1,00
5.	javna uprava, političke stranke, udruge građana, sportske udruge, kulturno umjetnička društva uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru	2,00	1,00	1,00	0,70	0,70	0,50
6.	Garaža i garažno mjesto	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

## Članak 2.

”

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

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA**

**Lovro Lukavečki, mag. pol.**

### DOSTAVITI:

1. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, 10 000 Zagreb
2. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
4. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
5. Pismohrana

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **uz Prijedlog odluke o izmjeni Odluke o zakupu poslovnih prostora**

#### **I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE**

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, 112/18 i 123/24) 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 mijenjaju se cijene početnog iznosa zakupnine za poslovne prostore te se iste povećavaju za otprilike 20-25% s obzirom na to da iznosi nisu mijenjani od 2012. godine. Stopa inflacije prema podacima na stranicama Zavoda za statistiku od siječnja 2019. do kolovoza 2024. godine iznosila je 28,5 % te je potrebno uzeti u obzir i inflatorni faktor.

Navedena izmjena se predlaže da bi novi korisnici poslovnih prostora prilikom javljanja na javni natječaj počeli s licitacijom iznosa s početnim iznosom koji je približan iznosu koju korisnici koji su uredno ispunjavali svoje ugovorne obveze plaćaju za prostore koje koriste.

Također se u Tablici ažurira popis djelatnosti.  
Slijedom iznijetog predlaže se izmjena Odluke.

#### **III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ODLUKE TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI**

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

#### **IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA ODLUKE**

**Članak 1.** - Ovim člankom mijenjaju se iznosi početnog iznosa mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> u EUR s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

**Članak 2.** - 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).

GRADONAČELNIK  
dr.sc. Neven Bosilj

## IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno:

**Nacrt odluke o izmjeni Odluke o zakupu poslovnih prostora**

Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od  
**15. listopada do 14. studenog 2024. godine**

Cilj i glavne teme savjetovanja	Cilj provođenja savjetovanja s javnošću je upoznavanje javnosti s nacrtom <b>Nacrt odluke o izmjenama Odluke o zakupu poslovnih prostora</b> te dobivanje mišljenja, primjedbi i prijedloga, te eventualno prihvaćanje zakonitih i stručno utemeljenih prijedloga, primjedbi i mišljenja.
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvaćanje/neprihvaćanje primjedbe ili prijedloga	Razlozi prihvaćanja/neprihvaćanja primjedbe ili prijedloga
1.					

Nije bilo primjedbi.

KLASA: 372-03/24-01/7

URBROJ: 2186-1-05-01/2-24-10

Varaždin, 15. studenog 2024.

**Članak 2.**

U članku 26. u stavku 1. briše se točka 2.

**Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana njezine objave u »Službenom vjesniku Grada Varaždina«.

KLASA: 350-04/23-01/20  
URBROJ: 2186-1-02-24-13  
Varaždin, 19. ožujka 2024.

Predsjednik Gradskog vijeća  
**Lovro Lukavečki, mag. pol., v.r.**

**29.**

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 7. sjednici održanoj dana 19. ožujka 2024. godine, donosi

**ODLUKU****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) Poslovnom 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 postu-

pak 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 pozva 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 m<sup>2</sup> 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 iz licitirane 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 iz licitirane 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 trenutna 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 obi-

telji 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 (broj iz izvoda baze zemljišnih podataka, u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži i svi drugi podaci potrebni za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora (mjesto, ulica i kućni broj),



- 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 solemizirane bjanko zadužnice minimalne visine tri mjesecne 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 obavezi 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, pod-

zakupnima 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 dvadeset (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 uložениh 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 nabrajenim 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 šezdeset (60) dana.

- ako se zgrada u kojoj je poslovni prostor mora srušiti zbog uređenja, 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 kojima 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 ona ne koristi, već ih od ranije koristi Grad 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 članka 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 od dana objave u »Službenom vjesniku Grada Varaždina«.

KLASA: 372-03/24-01/7

URBROJ: 2186-1-02-24-7

Varaždin, 19. ožujka 2024.

**Predsjednik Gradskog vijeća**  
**Lovro Lukavečki, mag. pol., v.r.**

#### 30.

Na temelju članka 85. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,