



REPUBLIKA HRVATSKA

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD LUDBREG

Gradsko vijeće

KLASA: 372-01/05-01/7

URBROJ:2186/18-01/2-05-1

U Ludbregu, 02. prosinca 2005. god.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01 i 60/01), članka 23. Statuta Grada Ludbrega (Sl. vjesnik Varaždinske županije br. 21/01), te članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN br. 91/96, 124/97 i 174/04), Gradsko vijeće Grada Ludbrega na 7. sjednici održanoj dana 02. prosinca 2005. god. donijelo je sljedeću

O D L U K U
o davanju u zakup poslovnog prostora
na području Grada Ludbrega

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega i pravnih osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, te opći propisi obveznog prava o zakupu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe.

članak 2.

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 smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

članak 3.

Gradskim poslovnim prostorom upravlja Gradsko poglavarstvo Grada Ludbrega.

Gradsko poglavarstvo raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, provodi postupak natječaja i utvrđuje najpovoljniju ponudu za zakup.

Gradsko poglavarstvo može ovlastiti Komisiju za imovinsko-pravna pitanja Grada Ludbrega da raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, provodi postupak natječaja i utvrđuje najpovoljniju ponudu za zakup.

članak 4.

Stručne i administrativne poslove u pogledu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega obavljaju Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne djelatnosti i financije Grada Ludbrega, te Upravni odjel za društvene djelatnosti i imovinsko-pravne poslove.

članak 5.

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne djelatnosti i financije obavlja slijedeće poslove glede poslovnih prostora:

- prikuplja dokumentaciju o poslovnim prostorima,
- prati plaćanje zakupnine i poduzima mjere za njihovu naplatu,
- obavlja poslove nadzora namjenskog korištenja poslovnog prostora od strane zakupnika,
- preuzima u posjed i obavlja predaju posjeda poslovnog prostora,
- prilikom predaje poslovnog prostora sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju i općoj opremljenosti poslovnog prostora (stanje podova, zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora i uređaja grijanja, vodovodnih i elektro instalacija i sl.),
- daje suglasnost na projekt unutrašnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora ukoliko je takav potreban prema lokacijskoj dozvoli,
- izrađuje skice poslovnih prostora koje se daju u zakup i ako je potrebno prije raspisivanja natječaja, odnosno davanja u zakup, prikuplja podatke o stanju i općoj opremljenosti iz točke 5. ovog članka,
- vrši nadzor nad ulaganjima zakupnika u poslovni prostor koja se priznaju u zakupninu na temelju pisanog odobrenja zakupodavca,
- obavlja i druge potrebne i povjerene mu poslove.

članak 6.

Upravni odjel za društvene djelatnosti i imovinsko-pravne poslove obavlja slijedeće poslove glede poslovnih prostora:

- vodi evidenciju o zakupu poslovnog prostora,
- obavlja administrativne poslove glede raspisivanja i provođenja postupka natječaja,
- izrađuje prijedlog ugovora o zakupu i obavlja poslove glede sklapanja ugovora o zakupu,
- obavlja i druge potrebne i povjerene mu poslove.

članak 7.

Sve poslove glede upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu pravnih osoba kojih je isključivi ili pretežiti vlasnik Grad Ludbreg, obavljaju nadležna tijela tih pravnih osoba utvrđena njihovim aktima.

II. UVJETI ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

članak 8.

Uvjeti davanja poslovnih prostora u zakup prema odredbama ove Odluke su:

- period na koji se zaključuje ugovor o zakupu,
- ulaganja zakupnika u poslovni prostor,
- mjesečna zakupnina,
- namjena poslovnog prostora.

Period na koji se zaključuje ugovor o zakupu

članak 8.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme fizičkim osobama državljanima Republike Hrvatske i pravnim osobama koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme i stranim fizičkim i pravnim osobama ako je to u interesu Grada Ludbrega i u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

Kada se poslovni prostor daje u zakup na određeno vrijeme dužina zakupa može trajati najduže do 5 godina.

Zbog potrebe većih ulaganja u uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora ili iz drugih opravdanih razloga od interesa za Grad Ludbreg, poslovni prostor može se iznimno dati u zakup i na duži rok.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor

članak 9.

Kao ulaganja zakupnika u poslovni prostor za potrebe primjene ove Odluke uvažavaju se i procjenjuju ulaganja u građevinske radove u poslovni prostor, kao što su podovi, zidovi, krov, instalacije struje, vode, kanalizacije, plina, telekomunikacija, stolarija, sanitarije i sl.

Kao ulaganja u poslovni prostor ne uvažavaju se i ne procjenjuju ulaganja u opremu koja služi za obavljanje određene djelatnosti, kao i stvari koje nisu namijenjene obavljanju djelatnosti, ali se mogu odvajati od poslovnog prostora bez uništenja tih stvari i bez bitnog oštećenja poslovnog prostora.

Uvažavaju se i procjenjuju samo ona ulaganja zakupnika u poslovni prostor, koja je zakupnik izvršio na temelju pisanog odobrenja zakupodavca.

Mjesečna zakupnina

članak 10.

Za korištenje zakupljenog poslovnog prostora, zakupnik plaća zakupodavcu mjesečnu zakupninu.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ulaganja zakupnika u poslovni prostor iz članka 9. ove Odluke mogu se priznati kroz određeno razdoblje neplaćanjem zakupnine ili kroz plaćanja smanjene zakupnine do povrata uložених sredstava.

Visinu ulaganja utvrdit će sporazumno zakupodavac i zakupnik, a ako procjenu ulaganja nije moguće utvrditi sporazumno, izvršit će je ovlaštени građevinski vještak imenovan od strane zakupodavatelja, a na teret zakupnika.

članak 11.

Početni iznos zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se po m² korisne površine, ovisno o vrsti djelatnosti koja će se u njemu obavljati, te lokaciji, odnosno naselju u kojem se poslovni prostor nalazi.

Svi poslovni prostori u vlasništvu Grada Ludbrega ili pravnih osoba u njegovom isključivom i pretežitom vlasništvu dijele se u tri zone i to:

- PRVU ZONU čini poslovni prostor koji se nalazi na Trgu Sv. Trojstva, u Ul. Matije Gupca, Ul. Petra Zrinskog, Ul. Ivana Gundulića do Trga slobode i Trgu slobode,
- DRUGU ZONU čini poslovni prostor koji se nalazi na ostalom dijelu naselja Ludbreg,
- TREĆU ZONU čini poslovni prostor koji se nalazi na području Grada Ludbrega, ali izvan samog naselja Ludbreg.

Visina zakupnine za zakup poslovnih prostora utvrđuje se po zonama ovisno o djelatnostima koje će se obavljati u tim prostorima i to:

- za trgovine, ugostiteljstvo, odvjetničke kancelarije, bankarstvo, posredničke i turističke agencije, urede poduzeća, te ostale slične djelatnosti:
 - prva zona 25,00 kn/m²;
 - druga zona 20,00 kn/m²;
 - treća zona 15,00 kn/m²,

- za proizvodne, servisne i zanatske djelatnosti, djelatnosti ustanova u zdravstvu (ordinacije, ljekarne i sl.), te uslužne djelatnosti (frizerski, pedikerski, fotografski i sl. studio)
 - prva zona 18 kn/m²;
 - druga zona 14,00 kn/m²;
 - treća zona 12,00 kn/m²,
- za djelatnosti koje obavljaju udruge u okviru svojih redovitih registriranih djelatnosti:
 - prva zona 7,00 kn/m²,
 - druga zona 3,50 kn/m²,
 - treća zona 2 kn/m²,
- garaže i garažna mjesta, skladišta, spremišta
 - prva zona 10,00 kn/m².
 - druga zona 8,00 kn/m²,
 - treća zona 5,00 kn/m².

članak 12.

U mjesečnoj zakupnini nisu sadržani troškovi struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća i slični troškovi koji se plaćaju posebno.

članak 13.

Ugovorena mjesečna zakupnina iz ugovora o zakupu može se mijenjati ako Gradsko vijeće donese odluku o izmjenama i dopunama ove Odluke kojom se mijenja visina mjesečne zakupnine.

O promjeni visine mjesečne zakupnine zakupnik se pismeno obavještava, s podatkom o novoj visini zakupnine i datumom od kad je zakupnik takvu zakupninu dužan plaćati.

Namjena poslovnog prostora

članak 14.

O djelatnostima koje se u određenom poslovnom prostoru mogu obavljati, odlučuje Gradsko poglavarstvo prilikom raspisivanja natječaja za zakup.

Djelatnost se određuje nazivom djelatnosti ili navođenjem grupe djelatnosti.

Zakupnik poslovnog prostora ne smije koristiti poslovni prostor za druge namjene osim za onu koja je navedena u ugovoru o zakupu.

III. POSTUPAK ZASNIVANJA ZAKUPA

članak 15.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradsko poglavarstvo Grada Ludbrega.

Rješenje o raspisivanju javnog natječaja sadrži:

1. podatke o poslovnom prostoru (lokacija, površina, stanje opremljenosti i uređenosti),
2. početni iznos zakupnine po m² prostora,
3. vremensko razdoblje za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. iznos jamčevine, ako se određuje njezino plaćanje,
5. dokumentacija koju ponuđači prilažu uz ponudu na javni natječaj,
6. rok za podnošenje ponude i kome se ponuda podnosi,
7. djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
8. postojanje prvenstvenog prava,
9. ostale posebne odredbe natječaja.

članak 16.

Iznimno od članka 15. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovoga članka.

članak 17.

Kad se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja, **prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu** poslovnog prostora namijenjenog za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN br. 174/04) ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje natječajnim uvjetima i to slijedećim redoslijedom:

1. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
2. članovi obitelji zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. HRVI iz Domovinskog rata,
4. dragovoljci iz Domovinskog rata,
5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Osobe iz stavka 1. ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu iz stavka 1. ovog članka.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovoga članka ne može se dati u podzakup.

Osobe iz stavka 1. ovog članka, prednost pri zakupu poslovnog prostora mogu ostvariti samo jednokratno.

članak 18.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora objavljuje se na oglasnoj ploči u zgradi Grada Ludbrega i na Radio Ludbregu.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava za javno nadmetanje iznosi 15 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči, a iznimno može iznositi 8 dana od dana objave.

članak 19.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se putem prikupljanja pisanih ponuda.

Ponuda treba sadržavati:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuđača s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta, te naznaka MBG za fizičke osobe, odnosno MB za pravne osobe,
2. oznaku poslovnog prostora za koji se dostavlja ponuda,
3. visinu ponuđene zakupnine,
4. djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru,
5. potpis i pečat pravne osobe ponuđača,

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu za fizičku osobu, odnosno za pravne osobe izvod iz registra Trgovačkog suda, te za obrt rješenje ili obrtnica Ureda za gospodarstvo,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini ako je u natječaju određeno njezino plaćanje,
3. javna pristojba u iznosu od 20,00 kn,
4. dokaz o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora o zakupu osoba iz članka 17. ove Odluke, te dokaz da nisu korisnici mirovine,
5. potvrda Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalne djelatnosti i financije Grada Ludbrega da ponuđač nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Ludbregu,

6. izjava ponuđača da preuzima obvezu uređenja poslovnog prostora i da traži da se njegova ulaganja priznaju neplaćanjem zakupnine ili kroz plaćanja smanjene zakupnine do isteka povrata uložениh sredstava ako je u natječaju naznačena obveza ulaganja,

7. ostalo što je navedeno u natječaju.

Ponude na natječaj dostavljaju se poštom ili predaju neposredno Gradu Ludbregu, Komisiji za imovinsko-pravna pitanja u zatvorenoj omotnici s napomenom: "Za natječaj za zakup poslovnog prostora – ne otvaraj".

članak 20.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje ostalih uvjeta iz natječaja sadrži najviši iznos zakupnine, osim u slučaju kad ponudu istaknu osobe iz članka 17. ove Odluke.

U slučaju da dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

članak 21.

Ako se natječajem predvidi plaćanje jamčevine kao garancije ozbiljnosti ponude, jamčevina se određuje u iznosu od dvije mjesečne zakupnine istaknute u natječaju kao početni iznos zakupnine.

Ponuđaču čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, jamčevina se uračunava u iznos zakupnine.

Ponuđaču koji ne uspije svojom ponudom uplaćena se jamčevina vraća.

Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, u slučaju odustanka od ponude gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

članak 22.

Razmatranje prispjelih ponuda na natječaj izvršit će se na ročištu Komisije za imovinsko-pravna pitanja Grada Ludbrega.

Na ročištu za razmatranje ponuda najprije se utvrđuje koliko je ponuda zaprimljeno i da li su ponude dostavljene u roku.

Zatim se pristupa otvaranju omotnica s pisanim ponudama, te utvrđivanja da li ponuda ima traženi sadržaj iz natječaja i priloženu svu potrebnu dokumentaciju.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se uzeti u obzir.

Na ročištu se vodi zapisnik.

Prijedlog odluke o najpovoljnijoj ponudi, Komisija za imovinsko-pravna pitanja upućuje Gradskom Poglavarstvu radi utvrđivanja najpovoljnijeg ponuditelja.

članak 23.

Ponuđači koji nisu zadovoljni utvrđenjem najpovoljnije ponude, mogu uložiti prigovor Gradskom poglavarstvu u roku od 8 dana od dana primitka odluke o utvrđenju najpovoljnije odluke.

Odluka Gradskog poglavarstva po prigovoru, smatra se konačnom.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

članak 24.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu, koji mora biti sklopljen u pisanom obliku.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu sadrži u pravilu:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru s naznakom lokacije, broja prostorija, ukupne površine,
3. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
4. iznos zakupnine i rokovi plaćanja,

5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
 6. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 7. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
 8. odredbe o eventualnom ulaganju zakupnika u poslovni prostor i neplaćanju zakupnine, odnosno plaćanju smanjene zakupnine do isteka povrata uložених sredstava,
 9. odredbe kojom se zakupnik obvezuje prihvatiti povećanje zakupnine, koja će eventualno uslijediti u toku trajanja zakupa, prema odlukama Gradskog vijeća,
 10. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
 11. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
 12. potpis zakupodavca i zakupnika,
 13. ostale odredbe od značaja za ugovor.
- Ugovor o zakupu u ime Grada Ludbrega potpisuje gradonačelnik.

V. PRESTANAK ZAKUPA

članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje pod uvjetima i na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

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

članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom tj. danom isteka otkaznog roka utvrđenoga ugovorom.

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

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi tri mjeseca.

članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora 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 28.

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora o zakupu u svako doba, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 dana otkazati ugovor i u slučaju:

1. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale zakupnike u istom objektu u mirnom korištenju svojih poslovnih prostora, odnosno ometa ostale vlasnike posebnih dijelova nekretnine u istom objektu,
2. ako poslovni prostor dađe u podzakup bez pisane suglasnosti zakupodavca,
3. ako zakupnik bez dopuštenja zakupodavca vrši preinake, adaptaciju i druge građevinske radove u poslovnom prostoru,
4. ako se poslovni prostor mora rušiti zbog dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, te ako je u poslovnom prostoru, odnosno objektu u kojem se nalazi poslovni prostor, potrebno izvršiti adaptacije, rekonstrukciju ili ostale građevinske radove koje se ne mogu izvršiti s istodobnim obavljanjem zakupnikove djelatnosti,
5. ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru bez suglasnosti zakupodavca,
6. ako zakupnik ne prihvati odluku Gradskog vijeća o povećanju zakupnine,

7. ako poslovni prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Gradu Ludbregu za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Grad, kojeg Grad ne može realizirati u svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

članak 29.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na one poslovne i druge prostore koje, za obavljanje svoje djelatnosti, koriste ili će koristiti tijela i upravne službe Grada Ludbrega, ustanove čiji je osnivač Grad Ludbreg, trgovačka društva koja su u cijelosti ili u pretežnom dijelu u vlasništvu Grada, tijela državne uprave i Varaždinske županije, političke stranke, te iznimno neprofitne organizacije čija je isključiva djelatnost obavljanje humanitarnog rada i rada od općeg društvenog interesa (Crveni križ, vatrogasna zajednica i sl. organizacije), a Gradsko poglavarstvo ocijeni da je njihova djelatnost od interesa za Grad Ludbreg.

Odluku o davanju u zakup poslovnih i drugih prostora osobama iz stavka 1. ovog članka, te o načinu, uvjetima i vremenu zakupa donosi Gradsko poglavarstvo.

članak 30.

Za potrebe provođenja ove Odluke, Gradsko poglavarstvo može donositi pravilnike i napatke, te utvrđivati načelne stavove o raspolaganju gradskim poslovnim prostorima.

članak 31.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora na području Grada Ludbrega (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 4/98).

članak 32.

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

**Predsjednik
Gradskog vijeća**

Stanislav Nemec, dipl. ing.

