



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG
Gradsko vijeće

KLASA:372-03/22-01/05

URBROJ:2186-16-02/1-22-3

U Ludbregu, 22. prosinca 2022. g.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 34. Statuta Grada Ludbrega („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 12/2021), Gradsko vijeće Grada Ludbrega na 15. sjednici održane 22. prosinca 2022. g., donosi

ODLUKU
o davanju u zakup poslovnog prostora
na području Grada Ludbrega

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora na području Grada Ludbrega uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.
- (2) Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te opći propisi obveznog prava o zakupu.
- (3) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora radi održavanja sajmovi, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

- (1) Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
- (3) 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.
- (4) Garaža je prostor za smještaj vozila.
- (5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

- (1) Poslovnim prostorom Grada Ludbrega upravlja gradonačelnik Grada Ludbrega.
- (2) Gradonačelnik raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, provodi postupak natječaja i utvrđuje najpovoljniju ponudu za zakup.
- (3) Gradonačelnik može ovlastiti Komisiju za imovinsko-pravna pitanja Grada Ludbrega da provodi postupak natječaja do utvrđivanja najpovoljnije ponudu za zakup.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove u pogledu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega obavlja nadležni Upravni odjel za imovinu.

Članak 5.

Nadležni Upravni odjel za imovinu obavlja slijedeće poslove glede poslovnih prostora:

1. prikuplja dokumentaciju o poslovnim prostorima,
2. vodi evidenciju o zakupu poslovnog prostora,
3. obavlja administrativne poslove glede raspisivanja i provođenja postupka natječaja,
4. izrađuje prijedlog ugovora o zakupu i obavlja poslove glede sklapanja ugovora o zakupu,
5. prati plaćanje zakupnine i poduzima mjere za njihovu naplatu,
6. obavlja poslove nadzora namjenskog korištenja poslovnog prostora od strane zakupnika,
7. preuzima u posjed i obavlja predaju posjeda poslovnog prostora,
8. prilikom predaje poslovnog prostora sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju i općoj opremljenosti poslovnog prostora (primjerice: stanje podova, zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora i uređaja grijanja, vodovodnih i elektro instalacija i sl.),
9. daje suglasnost na projekt unutrašnjeg i vanjskog uređenja poslovnog prostora ako je to potrebno,
10. 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 8. ovog članka,
11. obavlja nadzor nad ulaganjima zakupnika u poslovni prostor koja se priznaju kroz neplaćanje zakupnine u visini odobrenog iznosa ulaganja, a na temelju pisanog odobrenja zakupodavca,
12. obavlja i druge potrebne i povjerene mu poslove.

II. UVJETI ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 6.

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 7.

- (1) Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme.
- (2) Kada se poslovni prostor daje u zakup na određeno vrijeme dužina zakupa može trajati u pravilu do 5 godina.
- (3) 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 8.

- (1) 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.
- (2) Kao ulaganja u poslovni prostor ne uvažavaju se i ne procjenjuju ulaganja u opremu koja služi za obavljanje zakupnikove 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.
- (3) Uvažavaju se i procjenjuju samo ona ulaganja zakupnika u poslovni prostor, koja je zakupnik izvršio na temelju pisanog odobrenja zakupodavca.

Mjesečna zakupnina

Članak 9.

- (1) Za korištenje zakupljenog poslovnog prostora, zakupnik plaća zakupodavcu mjesečnu zakupninu.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, ulaganja zakupnika u poslovni prostor mogu se priznati kroz određeno razdoblje neplaćanjem zakupnine ili kroz plaćanja smanjene zakupnine do povrata uložениh sredstava.
- (3) Visinu ulaganja utvrdit će sporazumno zakupodavac i zakupnik, a ako procjenu ulaganja nije moguće utvrditi sporazumno, izvršit će je ovlašteni građevinski vještak imenovan od strane zakupodavatelja, a na teret zakupnika.

Članak 10.

- (1) 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.
- (2) Svi poslovni prostori u vlasništvu Grada Ludbrega dijele se u tri zone i to:
 1. 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,
 2. DRUGU ZONU čini poslovni prostor koji se nalazi na ostalom dijelu naselja Ludbreg,
 3. TREĆU ZONU čini poslovni prostor koji se nalazi na području Grada Ludbrega, ali izvan samog naselja Ludbreg.
- (3) Visina zakupnine za zakup poslovnih prostora utvrđuje se po zonama ovisno o djelatnostima koje će se obavljati u tim prostorima i to:
 1. za trgovine, ugostiteljstvo, odvjetničke kancelarije, bankarstvo, posredničke i turističke agencije, urede poduzeća, djelatnosti ustanova u zdravstvu (ordinacije, ljekarne i sl.) te ostale slične djelatnosti:
 - prva zona: 5,00 €/m²,
 - druga zona: 4,00 €/m²,
 - treća zona: 3,00 €/m²,
 2. za proizvodne, servisne i zanatske djelatnosti, te uslužne djelatnosti (frizerski, pedikerski, fotografski i sl. studio):
 - prva zona: 4,00 €/m²,
 - druga zona: 3,00 €/m²,
 - treća zona: 2,00 €/m²,
 3. za djelatnosti koje obavljaju udruge u okviru svojih redovitih registriranih djelatnosti:
 - prva zona: 1,00 €/m²,
 - druga zona: 0,7 €/m²,
 - treća zona: 0,5 €/m²,
 4. garaže i garažna mjesta, skladišta, spremišta:
 - prva zona: 3,00 €/m²,
 - druga zona: 2,00 €/m²,
 - treća zona: 1,00 €/m².

Članak 11.

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

Članak 12.

- (1) 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.
- (2) 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 13.

- (1) O djelatnostima koje se u određenom poslovnom prostoru mogu obavljati, odlučuje gradonačelnik prilikom raspisivanja natječaja za zakup.
- (2) Djelatnost se određuje nazivom djelatnosti ili navođenjem grupe djelatnosti.
- (3) 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 14.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.
- (2) Odluku o raspisivanju natječaja donosi gradonačelnik Grada Ludbrega.
- (3) Rješenje o raspisivanju javnog natječaja sadrži:
 1. podatke o poslovnom prostoru (lokacija, površina, stanje opremljenosti i uređenosti),
 2. početni iznos zakupnine po m² prostora ili odredba o oslobađanju od plaćanja zakupnine,
 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 15.

Iznimno od članka 14. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac će sa sadašnjim zakupnikom sklopiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja u slučajevima i pod uvjetima utvrđenih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 16.

Kad se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe u slučajevima i pod uvjetima utvrđenih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ili drugim mjerodavnim propisom.

Članak 17.

- (1) Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora objavljuje se na oglasnoj ploči u zgradi Grada Ludbrega, web stranici Grada Ludbrega i po potrebi u drugim medijima.
- (2) Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava za javno nadmetanje iznosi najmanje 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 18.

- (1) Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se putem prikupljanja pisanih ponuda.
- (2) Ponuda treba sadržavati:
 1. ime i prezime, odnosno naziv ponuđača s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta, te naznaka OIB-a za fizičke, odnosno 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,
- (2) Uz ponudu se prilaže:
 1. preslika osobne iskaznice, odnosno dokaz iz odgovarajućeg registra za obrt ili pravnu osobu,
 2. dokaz o uplaćenju jamčevine ako je u natječaju određeno njezino plaćanje,

3. dokaz o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora o zakupu ako je mogućnost primjene prvenstvenog prava određeno natječajem,
4. po potrebi i ostala dokumentacija određena natječajem.

Članak 19.

- (1) Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje ostalih uvjeta iz natječaja sadrži najviši iznos zakupnine, osim u slučaju kad ponudu istaknu osobe s prvenstvenim pravom ako je to predviđeno natječajem.
- (2) U slučaju da dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.
- (3) Kada se raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora bez plaćanja zakupnine, najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i za koju gradonačelnik procijeni da je od većeg interesa za Grad Ludbreg.

Članak 20.

- (1) 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.
- (2) Ponuđaču čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, jamčevina se uračunava u iznos zakupnine.
- (3) Ponuđaču koji ne uspije svojom ponudom uplaćena se jamčevina vraća.
- (4) Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, u slučaju odustanka od ponude gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 21.

- (1) Razmatranje prispjelih ponuda na natječaj izvršit će se na sjednici Komisije za imovinsko-pravna pitanja Grada Ludbrega.
- (2) Na sjednici za razmatranje ponuda najprije se utvrđuje koliko je ponuda zaprimljeno i da li su ponude dostavljene u roku.
- (3) Zatim se pristupa otvaranju omotnica s pisanim ponudama, te utvrđivanja da li ponuda ima traženi sadržaj iz natječaja i priloženu svu potrebnu dokumentaciju.
- (4) Nepravodobne i nepotpune ponude te ponude ponuditelja koji imaju bilo kakvih nepodmirenih obveza prema Gradu Ludbregu neće se uzeti u obzir.
- (5) Na sjednici se vodi zapisnik.
- (6) Prijedlog odluke o najpovoljnijoj ponudi, Komisija za imovinsko-pravna pitanja upućuje gradonačelniku radi utvrđivanja najpovoljnijeg ponuditelja.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 22.

- (1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu, koji mora biti sklopljen u pisanom obliku.
- (2) 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.
- (3) Ugovor o zakupu sadrži u pravilu:
 1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana,
 2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi,
 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 i rok plaćanja
 8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
 9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,

10. odredbe o eventualnom ulaganju zakupnika u poslovni prostor i neplaćanju zakupnine, odnosno plaćanju smanjene zakupnine do isteka povrata uložених sredstava,
11. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
12. potpis zakupodavca i zakupnika,
13. ostale odredbe od značaja za ugovor.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 23.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje pod uvjetima i na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom tj. danom isteka otkaznog roka utvrđenoga ugovorom.
- (4) 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.
- (5) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.
- (6) 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.
- (7) Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora o zakupu u svako doba, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 dana otkazati ugovor o zakupu i u slučaju ako zakupnik prekrši bilo koju odredbu ugovora o zakupu i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ako je u poslovnom prostoru potrebno izvršiti adaptaciju, rekonstrukciju ili ostale građevinske radove koje se ne mogu izvršiti s istodobnim obavljanjem zakupnikove djelatnosti, te ako poslovni prostor zakupodavac namijeni za druge svrhe.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

- (1) 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, te iznimno neprofitne organizacije čija je isključiva djelatnost obavljanje humanitarnog rada i rada od općeg društvenog interesa (Crveni križ, vatrogasna zajednica, udruge i sl. organizacije), a gradonačelnik ocijeni da je njihova djelatnost od interesa za Grad Ludbreg.
- (2) Odluku o davanju u zakup poslovnih i drugih prostora osobama iz stavka 1. ovog članka, te o načinu, uvjetima i vremenu zakupa donosi gradonačelnik.
- (3) Za potrebe provođenja ove Odluke, gradonačelnik može donositi pravilnike i naputke, te utvrđivati načelne stavove o raspolaganju gradskim poslovnim prostorima.

Članak 25.

- (1) Ova Odluka objaviti će se u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“, a stupa na snagu 01. siječnja 2023. g.
- (2) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora na području Grada Ludbrega („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 32/05 i 42/13).



Predsjednik
Gradskog vijeća
Darko Jagić