



REPUBLIKA HRVATSKA
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
GRAD PLETERNICA



Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Pleternica, _____ 2026. godine

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« Republike Hrvatske broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i članka 36. Statuta Grada Pleternice („Službene glasilo Grada Pleternice“ broj 04/25), Gradsko vijeće Grada Pleternice na svojoj _____. sjednici održanoj dana _____ 2026., donosi

ODLUKU
o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu
Grada Pleternice
-nacrt-

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pleternice (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Pleternice (u daljnjem tekstu: Grad) i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i pravnih osoba kojima je osnivač Grad te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od trideset (30) dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest (6) mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na poslovne prostore u vlasništvu Grada koji će biti dani na korištenje udrugama za provođenje programa i projekata od interesa za Grad Pleternicu.

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 smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Kriteriji jedinice lokalne samouprave su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje Odlukom utvrdi Grad Pleternica za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Ustanovama čiji je osnivač ili suosnivač Grad Pleternica, Republika Hrvatska i jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, poslovni prostor se može dati u zakup bez naknade, odnosno zakupnine.

Članak 3.

Namjenu poslovnog prostora na prijedlog Jedinstvenog upravnog odjela Grada Pleternice, određuje gradonačelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Gradonačelnik određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinačnog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Iznimno, gradsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Pleternice koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti te ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, gradsko vijeće će prije donošenja odluke pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz prethodnog stavka ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 4. ovoga članka, zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 4.

U slučaju da postojeći zakupnik zatraži promjenu ili proširenje namjene poslovnog prostora, odluku će donijeti gradonačelnik.

Ukoliko zahtjev iz prethodnog stavka ovog članka bude prihvaćen, ugovor sa dosadašnjim zakupnikom će se raskinuti, objaviti novi javni natječaj za zakup poslovnog prostora, na kojem raniji zakupnik neće imati pravo prvenstva na sklapanje ugovora.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 5.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme do 5 godina.

Članak 6.

Odluku o davanju poslovnog prostora u zakup donosi gradonačelnik.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Javni natječaj objavljuje gradonačelnik na službenim internetskim stranicama Grada Pleternice (www.pleternica.hr), te ističe na oglasnoj ploči Grada Pleternice.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja, koja se sastoji od predsjednika i dva člana, a imenuje ju gradonačelnik, koji po završenom postupku javnog natječaja, na temelju prijedloga Povjerenstva donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi.

Za poslovne prostore u vlasništvu pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada Pleternice i pravnih osoba kojima je osnivač Grad, postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

Članak 7.

Iznimno od odredbi članka 6. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, te pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u isključivom vlasništvu Grada i jedinica područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Grada prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbi članka 6. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Grada s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine

koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe članka 6. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Grada s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude, ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 2. i 3. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 2. i 3. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, a u slučaju ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida

Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Članak 8.

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

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

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz

poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Gradom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

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

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

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

III. JAVNI NATJEČAJ

Članak 9.

Javni natječaj mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora)
2. rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine
4. iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje
5. rok i način podnošenja pismenih ponuda,
6. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu
7. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
8. odredbu o tome koje se ponude neće razmatrati
9. odredbu da pravo prvenstva 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, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjete iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine

10. odredbu o dostavi dokaza o podmirenim svim financijskim obvezama prema Gradu Pleternici te tvrtkama i ustanovama čiji je osnivač Grad te prema državnom proračunu, odnosno dokaz da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se natjecatelj pridržava rokova otplate, ne starije od 30 dana,
11. odredbu o datumu i vremenu u kojem se može pogledati prostor koji se daje u zakup
12. datum, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
13. odredbu o potrebi davanja izjave natjecatelja o prihvaćanju općih i posebnih uvjeta zakupa utvrđenih ovom Odlukom,
14. odredbu o mogućnosti neprihvaćanja niti jedne ponude, te poništenju natječaja djelomično ili u cijelosti do sklapanja ugovora o zakupu
15. odredbu kako uplaćena jamčevina ostaje kao beskatni plog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, te se ista istekom roka na koji je ugovor sklopljen vraća zakupniku u slučaju uredno podmirenih svih ugovornih obveza
16. odredbu da se uplaćena jamčevina vraća natjecateljima čija ponuda ne bude odabrana kao najpovoljnija te odredbu kako se jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju, ako nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora
17. odredbe o pravu prigovora,
18. rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem

Članak 10.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

1. osnovne podatke o fizičkoj i pravnoj osobi koja se natječe (ime i prezime, naziv obrta, prebivalište/sjedište, OIB – za fizičke osobe; naziv, sjedište i OIB - za pravne osobe, broj žiro računa, broj telefona ili mobitela, e-mail adresa)
2. podatke o poslovnom prostoru za koji se daje ponuda,
3. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
4. djelatnost koja će se u poslovnom prostoru obavljati
5. izjavu o prihvaćanju općih i posebnih uvjeta natječaja

Prijavi se mora priložiti:

1. preslika osobne iskaznice za fizičke osobe, te izvod iz sudskog ili obrtnog registra ili koji drugi jednako vrijedan dokument iz kojeg je vidljivo da ponuditelj ima pravo obavljanja djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora za kojeg se natječe – ne stariji od 3 mjeseca,

2. dokaz o uplaćenju jamčevini za sudjelovanje u natječaju,
3. dokaz o podmirenju financijskih obveza prema Gradu Pleternici te tvrtkama i ustanovama čiji je osnivač Grad – ne stariji od 30 dana,
4. dokaz o podmirenim, dospjelim obvezama prema državnom proračunu- ne stariji od 30 dana
5. ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 48/21) dužan je dostaviti potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske, odnosno Ministarstva hrvatskih branitelja Republike Hrvatske ili Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja- ne stariju od 3 mjeseca
6. ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 48/21) koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodne točke ovog stavka, dužan je dostaviti i potvrdu o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela)
7. ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 48/21) koje ostvaruju braniteljske socijalno-radnim zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi nadležno ministarstvo ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva, ne stariju od 3 mjeseca
8. svi ponuditelji koji se pozivaju na pravo prvenstva sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 48/21) dužni su dostaviti od javnog bilježnika ovjerenu izjavu kako ne traje zakup drugog poslovnog prostora bez obzira po kojoj osnovi je ostvaren.
9. ostale tražene dokaze iz teksta javnog natječaja kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja.

Sve isprave, ponuditelj je dužan dostaviti u izvorniku ili preslici uz pravo na uvid u izvornik isprave po zahtjevu Komisije.

Pravo na podnošenje ponuda imaju sve pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.

Natječaj za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta, pored odredbi iz članka 9. sadrži još i odredbu o dostavi dokaza da natjecatelj ima u svojem vlasništvu osobno vozilo (preslika prometne dozvole).

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje svih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da su dva ili više natjecatelja ponudila jednak, najviši iznos mjesečne zakupnine, a da su udovoljila svim drugim uvjetima natječaja, najpovoljnija ponuda je ona koja je prije zaprimljena.

Članak 11.

Početni iznos zakupnine određen je Odlukom o kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Pleternice, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Jamčevina za natječaj iznosi jedan početni iznos mjesečne zakupnine.

Članak 12.

Prijave na javni natječaj dostavljaju se u vidu pismenih ponuda, koje se podnose u roku navedenom u natječaju u zatvorenim omotnicama, neposredno ili preporučeno poštom.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti manji od 8 dana niti duži od 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 13.

Pismene ponude otvaraju se na javnom otvaranju ponuda, na kojem mogu aktivno sudjelovati ponuditelji ili njihove ovlaštene osobe.

Javno otvaranje ponuda provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje:

- da li je natječaj propisno objavljen,
- broj pristiglih ponuda, u roku i van njega
- identitet prisutnih natjecatelja ili identitet opunomoćenika po ovjerenoj punomoći

Članak 14.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (poslovni prostor, ponuditelj, visina ponuđene zakupnine, prilozi,...), te se konstatira koje ponude su predane u roku, potpune i zadovoljavaju sve uvjete natječaja, a koje su predane nakon roka za podnošenje i time isključene iz natjecanja.

Zapisnik potpisuju prisutni ponuditelji te članovi Povjerenstva.

Članak 15.

Ako je ponudu dostavio ponuditelj koji se u svojoj ponudi pozvao na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 48/21) te dostavio priloge određene člankom 10. ove Odluke, pozvat će ga se da se u roku od 5 dana izjasni prihvaća li najviši ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji je dostavio ponudu.

Poziv će se uputiti preporučenom poštom.

Ukoliko se ponuditelj iz stavka 1. ovog članka ne očituje u ostavljenom roku, smatrat će se da ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude, te da ne želi iskoristiti svoje pravo prvenstva.

Članak 16.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik, a na temelju prijedloga Povjerenstva za provođenje javnog natječaja.

Gradonačelnik može na prijedlog Povjerenstva odlučiti da se ne prihvati nijedna ponuda.

Odluka između ostalog, obavezno sadrži, podatke o poslovnom prostoru, najpovoljnijem ponuditelju, iznosu najviše ponuđene zakupnine te pravu na prigovor.

Članak 17.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi dostavlja se svim sudionicima natječaja u roku od 15 dana od donošenja.

Natjecatelji imaju pravo prigovora gradonačelniku u roku od 5 dana od dana primitka Odluke o najpovoljnijoj ponudi, ukoliko smatraju da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja ili smatraju da postupak nije pravilno proveden.

Povodom prigovora, gradonačelnik može Odluku izmijeniti, potvrditi ili odbiti prigovor kao neosnovan.

Odluka o prigovoru je konačna.

Članak 18.

Jamčevina koju je uplatio ponuditelj izabran za zaključenje ugovora uračunava se u beskamatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obaveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu.

Ostalim sudionicima se jamčevina, bez prava na kamatu, vraća najkasnije 15 dana od primitka Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Ukoliko ponuditelj izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 19.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku iznosa do visine jedne ponuđene zakupnine, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora.

Članak 20.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se pod istim uvjetima kao i prethodni u slučaju da se ne izvrši izbor, ako izabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu ili u slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan natjecatelj.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 21.

Ugovor o zakupu u ime Grada Pleternice, kao zakupodavac, sklapa gradonačelnik u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

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

Ugovor o zakupu mora biti sklopljen u pismenom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, a sve troškove sklapanja ugovora snosi zakupnik.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor i isti ne ovjeri kod javnog bilježnika bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora.

Članak 22.

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

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum Odluke o najpovoljnijoj ponudi,
2. ime i prezime/naziv, adresu prebivališta ili sjedišta, te osobni identifikacijski broj ugovornih strana
3. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etažni, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)
4. rok na koji se ugovor sklapa
5. iznos mjesečne zakupnine, način i rok početka plaćanja
6. rok u kojem će zakupodavac predati zakupniku prostor u posjed,
7. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
8. rok u kojem će zakupnik početi obavljati djelatnost odnosno koristiti garažu ili garažno mjesto
9. odredbe o stanju poslovnog prostora pri primopredaji, obvezi održavanja prostora, te ukoliko je predviđeno rok u kojem je zakupnik obavezan urediti poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja

10. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,

11. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,

12. odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu i druge naknade te druge poreze vezane uz korištenje prostora,

13. odredbe o mogućnosti davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom,

14. pretpostavke i način izmjene zakupnine,

15. odredbe o prestanku ugovora,

16. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,

17. potpis ugovornih strana,

18. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,

19. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora, ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora, a koji je sastavni dio Ugovora.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 23.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku i u stanju utvrđenom ugovorom, a zakupnik mu je dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed najkasnije do desetog u mjesecu za tekući mjesec.

Sredstva zakupnine sredstva su proračuna Grada Pleternica i namjenski se troše za održavanje objekata u vlasništvu Grada.

Članak 24.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine ili na teret

zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik pozvao da to učini u primjerenom roku te ima pravo na naknadu štete.

Članak 25.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu, ali nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

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

Odredbe stavka 2. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 26.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja te najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 1. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Ako su radovi iz stavka 1. ovoga članka trajali dulje od mjesec dana, zakupodavac može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi.

Ako zakupnik zbog radova ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 22. ove Odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Zakupnik ima pravo i na izmaklu dobit ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz stavka 1. ovog članka, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

Članak 27.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i manjih investicijskih popravaka, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 28.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u visini koja se određuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrade, odnosno u visini koju odredi gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 29.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Gradonačelnik može dati suglasnost iz stavka 1. ovog članka, temeljem dostavljenog elaborata ovlaštenog sudskog vještaka imenovanog od strane Grada.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

1. rok amortizacije izvršenih radova,
2. pravo zakupnika na povrat uloženi, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova iz razloga utvrđenih čl. 33. st. 1. toč. 3., 5. i 6. ove Odluke,
3. pravo zakupnika na povrat uloženi, a neamortiziranih ulaganja u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, te rokovi i uvjeti povrata tih sredstava,
4. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava ukoliko je do raskida ugovora došlo iz razloga utvrđenih čl. 33. st. 1. toč. 1., 2., i 4. ove Odluke.

Članak 30.

Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Pleternice nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Pleternice, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada Pleternice, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 1. ovoga članka.

Ugovori o podzakupu sklopljeni a temelju Odluke o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pleternice („Službeno glasilo“ Grada Pleternice

broj: 01/06 i 02/12) ostaju na snazi do isteka roka na kojeg su sklopljeni ili nastupa okolnosti kojom temeljem sklopljenog ugovora o podzakupu ili zakona ugovor prestaje.

Članak 31.

Nakon prestanka zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz suglasnost zakupodavca.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, te na način propisan ugovorom, ovom Odlukom i zakonom.

Članak 33.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca, koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca za dva uzastopna mjeseca
3. tijekom trajanja zakupa gradonačelnik odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,
4. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
5. se zgrada ili poslovni prostor mora srušiti radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade.
6. ako zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Članak 34.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

1. ako mu zakupodavac poslovni prostor ne preda u roku utvrđenom ugovorom.

2. ako mu zakupodavac ne preda poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom

3. ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, pa zakupodavac u primjerenom roku kojeg mu je zakupnik ostavio u pisanoj obavijesti, ne izvrši te popravke

Članak 35.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom ili zakonom.

Članak 36.

Ugovor o zakupu prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima iz stavka 2. ovog članka.

Ugovor o zakupu neće prestati u slučaju smrti zakupnika, ako bračni ili izvanbračni drug i djeca zakupnika u roku od 30 dana od dana smrti zakupnika izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika utvrde između sebe osobu koja će stupiti u prava i obveze zakupnika.

U prava i obveze zakupnika iz stavka 2. ovog članka može stupiti samo nasljednik koji ispunjava uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti, a kod ugovora o zakupu garaže i garažnog mjesta, nasljednik koji nasljeđuje osobno vozilo zakupnika ili ima vlastito osobno vozilo.

Članak 37.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

Listu deficitarnih djelatnosti iz čl. 3. ove Odluke gradonačelnik će donijeti u roku od 90 dana od stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 39.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pleternice („Službeno glasilo“ Grada Pleternice broj: 01/06 i 02/12).

Članak 40.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Grada Pleternice.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PLETERNICE

Predsjednik:

Domagoj Katić