

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 – pročišćeni tekst i 16/22), Gradska skupština Grada Zagreba, na _____ sjednici, _____, donijela je

ODLUKU o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se odlukom određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Zagreba te poslovnoga prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba i pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu (u daljnjem tekstu: pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba) kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Zagreba.

Poslovnim prostorom kojim upravlja Grad Zagreb smatra se poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Zagreb ima pravo raspolaganja ili korištenja i poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zagreba, za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

II. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na rok od 10 godina putem javnog natječaja.

Poslovni prostori iz članka 1. stavka 2. ove odluke daju se u zakup na vrijeme do dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najduže do 10 godina.

Poslovni prostor koji se daje u zakup Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, mogu se dati u zakup na vrijeme kraće od 10 godina.

Članak 4.

Javni natječaj provodi se: usmenim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada Zagreba za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Gradom Zagrebom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori daju se u zakup bez javnog natječaja i u drugim slučajevima propisanim Zakonom, o čemu zaključkom odlučuje gradonačelnik Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: gradonačelnik).

O raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja te o poništenju ili djelomičnom poništenju javnog natječaja odlučuje gradonačelnik.

1. Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora

Članak 5.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za davanje u zakup).

Povjerenstvo za davanje u zakup osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo za davanje u zakup ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo za davanje u zakup otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo za davanje u zakup će odbaciti, a ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja odbiti, zaključkom.

Na zaključak iz stavka 5. ovog članka može se izjaviti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

Prigovor iz stavka 6. ovog članka gradonačelnik može usvojiti, odbiti ili odbaciti.

Zaključak o prigovoru je konačan.

2. Javni natječaj

Članak 6.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora);
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
- odredbu o razlozima odbijanja ponude;

- iznos i način plaćanja jamčevine, te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
 - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
 - mjesto, način i rok za podnošenje ponude;
 - vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnoga prostora;
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno provedbe usmenog nadmetanja;
 - odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;
 - odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem;
 - odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu, Povjerenstvo za davanje u zakup pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine;
 - odredbe o vraćanju jamčevine;
 - odredbe o pravu prigovora;
 - odredbu o pravu prvenstva, odnosno prednosti, na sklapanje ugovora o zakupu;
 - rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
- Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete.

Članak 7.

Javni natječaj objavljuje se na web stranici Grada Zagreba i na oglasnoj ploči u zgradi Gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, a obavijest o objavi javnog natječaja u dnevnom tisku.

Obavijest sadrži: predmet javnog natječaja, podatak gdje se objavljuje tekst javnog natječaja, rok podnošenja ponude te po potrebi i druge podatke.

Članak 8.

Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni, položaju, površini i namjeni poslovnoga prostora, sukladno zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor što ga donosi gradonačelnik.

Članak 9.

Pravo podnošenja pisane ponude za sudjelovanje u javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Članak 10.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Grada Zagreba.

Izabrani natjecatelj za zakup poslovnoga prostora obavezan je nakon primitka zaključka, a prije sklapanja ugovora uplatiti razliku iznosa iz stavka 1. ovog članka do visine tri ponuđene zakupnine uvećano za PDV.

Natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 30 dana od konačnosti zaključka iz članka 19. ove odluke.

Uplaćena jamčevina vraća se natjecatelju, ako odustane od ponude najkasnije dan prije otvaranja ponuda.

Uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 11.

Osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupnici drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je zakup ostvaren.

Pravo prednosti ima i zakupnik kojem je ugovor o zakupu raskinut na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ako ispunjava uvjete natječaja i prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako se na pravo prednosti za isti poslovni prostor pozivaju osobe iz stavaka 1. i 3. ovoga članka, prednost imaju osobe iz stavka 1. ovog članka.

Članak 12.

Za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu se natjecati osobe iz članka 9. ove odluke ako one ili bračni drug, odnosno osoba s kojom je u izvanbračnoj zajednici, životnom partnerstvu ili neformalnom životnom partnerstvu, imaju u vlasništvu vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu ili korištenju službenog vozila te prometnu i vozačku dozvolu.

Za osobe s invaliditetom koje imaju prebivalište u Gradu Zagrebu, a ne mogu voziti, vozačka dozvola nije uvjet. O nesposobnosti za upravljanje motornim vozilom treba dostaviti odgovarajući dokaz.

Članak 13.

Ponuda, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se, u zatvorenoj omotnici, Povjerenstvu za davanje u zakup preko gradskog upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore, u roku određenom u javnom natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 20 dana od dana objave javnog natječaja.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno javnim natječajem.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- ispunjeni obrazac koji je sastavni dio ove odluke (Prilog 1) popunjen na računalu ili ručno tiskanim slovima i vlastoručno potpisan od strane ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava ministarstva nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, te izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga ponuditelja s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;

- ispis izvatka sa službene internetske stranice odgovarajućeg registra, ne starijeg od 30 dana od objave javnog natječaja, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvatka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od tri mjeseca od objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje ponuđene djelatnosti;

- dokaz o solventnosti (BON2 ili SOL2);

- dokaz o uplati jamčevine;

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje prednost iz članka 11. ove odluke;

- ovjerenu izjavu natjecatelja fizičke osobe – obrtnika da nije osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe ili izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga pravne osobe s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, ukoliko je natjecatelj fizička osoba – obrtnik osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje te pravne osobe;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga drugih pravnih osoba s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, ukoliko je osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje natjecatelja pravne osobe, ujedno osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje tih drugih pravnih osoba;

- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Odbit će se ponude odnosno prijave:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba, evidentirani kao dužnici Grada Zagreba zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca ili čija su dugovanja na bilo koji način otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;

- fizičke ili pravne osobe koja ima dospjelu, nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;

- pravnih osoba koje nisu solventne;

- fizičkih i pravnih osoba koje nisu registrirane za obavljanje oglašene djelatnosti te u drugim slučajevima neispunjavanja uvjeta javnog natječaja;

- fizičkih osoba koje su osnivači ili ovlaštene osobe pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba, evidentirane kao dužnici Grada Zagreba zbog neispunjenih dospjelih obveza prema Gradu Zagrebu i čija su dugovanja iznad iznosa 1.000,00 kuna otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;

- pravnih osoba kojih su osnivači ili ovlaštene osobe ujedno i osnivači i/ili ovlaštene osobe pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba, evidentirane kao dužnici Grada Zagreba zbog neispunjenih dospjelih obveza i čija su dugovanja iznad iznosa 1.000,00 kuna na bilo koji način otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude.

Ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu, naknadnim provjerama utvrdi da su na dan otvaranja ponuda zakupnik ili s njim povezane osobe, imali dugovanje opisano u stavku 4. ovoga članka, Grad Zagreb ima pravo raskinuti sklopljeni ugovor bez ostavljanja dodatnog roka.

a) Usmeno nadmetanje

Članak 14.

Usmeno nadmetanje provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju.

Usmeno nadmetanje za određeni poslovni prostor može se održati ako u njemu sudjeluju najmanje tri natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Iznimno, Povjerenstvo za davanje u zakup može odlučiti da se usmeno nadmetanje održi ako u njemu sudjeluju najmanje dva natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Članak 15.

Predsjednik Povjerenstva za davanje u zakup otvara usmeno nadmetanje i upoznaje sudionike s načinom provođenja usmenog nadmetanja.

Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Povjerenstva za davanje u zakup utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Ako natjecatelj nije pristupio usmenom nadmetanju, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

Nakon unošenja podataka u zapisnik o natjecateljima koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja, usmeno nadmetanje započinje i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u usmenom nadmetanju.

Povjerenstvo za davanje u zakup provodi usmeno nadmetanje tako da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude. Ponuda je valjana ako je viša od početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor.

Svaki od natjecatelja može najviši prethodni ponuđeni iznos mjesečne zakupnine dalje povećavati za najmanje 5% od početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što proteknu 2 minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

b) Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 16.

Pisane ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni natjecatelji ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini poslovni prostor.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva za davanje u zakup, zapisničar i dva ovjerovitelja zapisnika koje, među sobom, izaberu sudionici javnog natječaja.

Članak 17.

Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda je uspio ako u natječaju sudjeluju najmanje tri natjecatelja i ako je ponuđena mjesečna zakupnina veća od oglašene u javnom natječaju.

Iznimno, Povjerenstvo za davanje u zakup može odlučiti da se javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda održi i ako je u njemu sudjelovalo manje od tri natjecatelja.

Ako javni natječaj nije uspio, natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

Članak 18.

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

Ako dva ili više natjecatelja ponude za isti poslovni prostor isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo za davanje u zakup će pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo za davanje u zakup, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti i predložiti najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 19.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg natjecatelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva za davanje u zakup, donosi gradonačelnik.

Gradonačelnik može na prijedlog Povjerenstva za davanje u zakup, odlučiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Gradonačelnik može u interesu Grada Zagreba, bez obrazloženja, zaključkom poništiti cijeli javni natječaj ili pojedinu lokaciju iz javnog natječaja.

Zaključci iz stavaka 1. 2. i 3. ovog članka dostavljaju se sudionicima javnog natječaja.

Na zaključak iz stavka 1. ovog članka radi njegova preispitivanja, može se izjaviti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka gradonačelnik može izjavljeni prigovor usvojiti, odbiti ili odbaciti.

Zaključak o prigovoru je konačan.

3. Sklapanje ugovora o zakupu

Članak 20.

Ugovor o zakupu u ime Grada Zagreba sklapa gradonačelnik u roku od 30 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, Povjerenstvo za davanje u zakup predlaže gradonačelniku sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja, koji nema istog osnivača i/ili zakonskog zastupnika (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) kao i natjecatelj koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja neće se razmatrati.

Članak 21.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati:

- odredbu o ovršnosti radi iseljenja i isplate;

- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema gradonačelnikovoj odluci;
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora;
- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložених sredstava u poslovni prostor koji je predmet Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine;
- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložених sredstava u poslovni prostor;
- odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika na temelju zajedničke ponude, oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno;
- odredbu o obvezi predaje bjanko zadužnice koju potpisuje i osnivač, kao jamac platac, na iznos koji pokriva godišnji iznos zakupnine ili bankarske garancije u visini iznosa godišnje zakupnine, izdanu u korist Grada Zagreba, plativu na “prvi poziv” i “bez prigovora”, izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, ili novčani polog/depozit u visini iznosa godišnje zakupnine;
- po potrebi i druge odredbe.

Članak 22.

Pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba mogu odrediti drugačiji početni iznos mjesečne zakupnine od početnog iznosa propisanog zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor iz članka 8. ove odluke i drugačije instrumente osiguranja plaćanja obveza iz ugovora o zakupu.

Pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba mogu dati poslovni prostor u zakup, putem javnog natječaja, na rok kraći od 10 godina.

Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi za pravne osobe iz stavka 1. ovog članka nadležno tijelo utvrđeno aktom te pravne osobe.

Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su, prije raspisivanja javnog natječaja, zatražiti mišljenje o usklađenosti teksta javnog natječaja s odredbama ove odluke od gradskog upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore.

4. Zajednička ponuda

Članak 23.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika (zajednička ponuda), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno.

U slučaju otkaza jednog zakupnika s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu pod istim uvjetima, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

5. Podzakup

Članak 24.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

6. Stupanje u prava i obveze

Članak 25.

Gradonačelnik odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom drugu, odnosno osobi s kojom je u izvanbračnoj zajednici, životnom partnerstvu ili neformalnom životnom partnerstvu, djeci, usvojenicima ili unucima ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastave obrt iste ugovorene djelatnosti;

2. zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, koji su najmanje pet (5) godina bili zaposleni kod zakupnika, pod uvjetom da nastave obavljati istu ugovorenu djelatnost;

3. pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost;

4. bračnom drugu, odnosno osobi s kojom je u izvanbračnoj zajednici, životnom partnerstvu ili neformalnom životnom partnerstvu, djeci, usvojenicima ili unucima s prebivalištem u Gradu Zagrebu ako zakupnik garaže ili garažnog mjesta umre, ili izgubi sposobnost upravljanja vozilom, odnosno pravnom sljedniku zakupnika sa sjedištem u Gradu Zagrebu.

7. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 26.

Grad Zagreb predaje zakupniku poslovni prostor u viđenom stanju.

Prigodom primopredaje poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Za vrijeme uređenja poslovnoga prostora da bi se priveo ugovorenoj djelatnosti, u trajanju do 3 mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Članak 27.

Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez gradonačelnikovog odobrenja, a ni druge radove bez suglasnosti gradskog upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore.

Uz zahtjev za odobrenje i/ili suglasnost za radove i/ili preinake na poslovnom prostoru potrebno je priložiti Plan amortizacije (u daljnjem tekstu: Plan) i Troškovnik s količinom i cijenama materijala i radova (u daljnjem tekstu: Troškovnik). Plan se prilaže na obrascu koji je

sastavni dio ove odluke (prilog 2.), a Troškovnik izrađuje i potpisuje ovlaštena osoba ili sudski vještak za građevinarstvo i/ili arhitekturu.

Radovi i/ili preinake na poslovnom prostoru predviđene Planom smatraju se amortiziranim istekom roka od 5 godina od završetka radova, a najkasnije istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen.

Za izvođenje radova vrijednost kojih je manja od 85.000,00 kuna bruto, a koji ne predstavljaju preinaku, nije potrebno izraditi Plan, već se dostavlja Izjava ovjerena kod javnog bilježnika da je vrijednost radova manja od 85.000,00 kuna bruto.

Sklapanjem novog ugovora o zakupu s dosadašnjim zakupnikom na određeno vrijeme pod istim uvjetima, ne produžuje se rok za amortizaciju.

Gradonačelnik može zakupniku poslovnoga prostora koji koristi prostor duže od dvije godine za vrijeme trajanja zakupa, na njegov zahtjev, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti (namjene), ako za to postoji kulturni ili drugi interes Grada Zagreba, pod uvjetom da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

8. Prestanak zakupa

Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 29.

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

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

Članak 30.

Grad Zagreb može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima i ako zakupnik:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;
- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana,
- ne uredi poslovni prostor ili ga ne privede namjeni u roku utvrđenom ugovorom ili drugim aktom.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok je 30 dana.

Članak 31.

Grad Zagreb može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u slučajevima kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba ili za provođenje projekata od interesa za Grad Zagreb. Projekte od interesa za Grad Zagreb utvrđuje gradonačelnik na prijedlog nadležnog ureda.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu iz stavka 1. ovog članka, zakupnik je obavezan poslovni prostor prazan od svih osoba i stvari predati u posjed zakupodavcu u roku od 90 (slovima: devedeset) dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu iz stavka 1. ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu isključivo neamortiziranog dijela troškova uložениh na temelju Plana iz članka 27. stavka 3. ove odluke računajući do dana otkaza ugovora, a nema pravo na izgublјenu dobit ili bilo koji drugi oblik naknade štete. Zakupnik koji je dostavio Izjavu iz članka 27. stavka 5. ove odluke nema pravo na naknadu za izvedene radove.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 32.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem, i to javnim prikupljanjem pisanih ponuda te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) u slučajevima propisanim Zakonom.

1. Javni natječaj

Članak 33.

Javni natječaj za prodaju poslovnoga prostora raspisuje gradonačelnik odnosno Gradska skupština Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo), sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 34.

Procijenjena vrijednost poslovnoga prostora utvrđuje se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procijenjena vrijednost je početna prodajna cijena.

Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnoga prostora.

Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno.

Članak 35.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za prodaju).

Povjerenstvo za prodaju osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo za prodaju ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo za prodaju otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo za prodaju će odbaciti, a ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja odbiti, zaključkom.

Na zaključak iz stavka 5. ovog članka može se izjaviti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

Prigovor iz stavka 6. ovog članka gradonačelniku može usvojiti, odbiti ili odbaciti.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Članak 36.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišno-knjižna čestica, postojanje zakupa);

- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;

- početnu prodajnu cijenu;

- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;

- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;

- mjesto, način i rok za podnošenje ponude;

- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora;

- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;

- odredbu da će se nepotpune i nepravodobne ponude odbaciti;

- odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;

- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem;

- odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu,

Povjerenstvo za prodaju pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene;

- odredbe o vraćanje jamčevine;

- odredbe o pravu prigovora;

- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;

- rok plaćanja kupoprodajne cijene.

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom poslovnoga prostora.

Članak 37.

Javni natječaj objavljuje se na web stranici Grada Zagreba i na oglasnoj ploči u zgradi Gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, a obavijest o objavi javnog natječaja u dnevnom tisku.

Obavijest sadrži: predmet javnog natječaja, podatak gdje se objavljuje tekst javnog natječaja, rok podnošenja ponude te po potrebi i druge podatke.

Članak 38.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Članak 39.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10 % od početne prodajne cijene poslovnoga prostora, u korist proračuna Grada Zagreba.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od 30 dana od konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina vraća se natjecatelju, ako odustane od ponude najkasnije dan prije otvaranja ponuda.

Uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 40.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu za prodaju, putem gradskog upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 60 dana od dana objave javnog natječaja.

Ponuda mora sadržavati:

- ispunjeni obrazac koji je sastavni dio ove odluke (Prilog 3), popunjen na računalu ili ručno tiskanim slovima i vlastoručno potpisan od strane ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja;

- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, izvadak iz sudskog registra za pravne osobe i slično);

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava ministarstva nadležnog za financije, ne starije od 30 dana od dana objave javnog natječaja, te izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga ponuditelja s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;

- dokaz o uplati jamčevine;

- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Dokumentacija se prilaže u izvorniku, ovjerenoj preslici ili elektroničkom ispisu iz sustava e-Građani.

Članak 41.

Ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

Povjerenstvo za prodaju vodi zapisnik o prispjelim ponudama za svaki pojedini poslovni prostor oglašen u javnom natječaju. Zapisnik osobito sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni za pojedini poslovni prostor.

Članak 42.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka odustane od svoje ponude, Povjerenstvo za prodaju predlaže gradonačelniku sljedećega najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

Članak 43.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva za prodaju, donosi nadležno tijelo.

Nadležno tijelo, na prijedlog Povjerenstva za prodaju, može odlučiti da ne prihvati niti jednu ponudu.

Nadležno tijelo može u interesu Grada Zagreba, bez obrazloženja, zaključkom poništiti cijeli javni natječaj ili dio javnog natječaja.

Zaključci iz stavaka 1., 2. i 3. ovog članka dostavljaju se svim sudionicima natječaja.

Na zaključak iz stavka 1. ovog članka radi njegova preispitivanja, može se izjaviti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može izjavljeni prigovor usvojiti, odbiti ili odbaciti.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Članak 44.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

Članak 45.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 46.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbe:

- da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora;

- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac neće tražiti

naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnoga prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe;

- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti;

- u slučaju da kupac poslovni prostor proda trećoj osobi, da treća osoba nije u dobroj vjeri ako prethodno nije provjerila kod prodavatelja da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena.

2. Neposredna prodaja

Članak 47.

Poslovni prostori mogu se prodati po procijenjenoj vrijednosti sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom odlukom.

Članak 48.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba na gradonačelnikov prijedlog.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje objavljuje se na web stranici Grada Zagreba i oglasnoj ploči Gradske uprave Grada Zagreba na adresi Trg Stjepana Radića 1.

Članak 49.

Popis poslovnih prostora iz članka 48. ove odluke osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik poslovnoga prostora i slično),
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora,
3. procijenjenu tržišnu vrijednost prostora,
4. podatak da se obrazac za kupoprodaju poslovnoga prostora može preuzeti u pisarnici Gradske uprave Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 i na web stranici Grada.

Članak 50.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu, i to prema:

- Gradu Zagrebu,
- državnom proračunu i
- zaposlenicima i dobavljačima,

osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 51.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje gradskog upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore.

Zahtjev mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se zahtjev podnosi;
- podatke o ponuditelju (OIB, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično).

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde ministarstva nadležnog za financije - porezne uprave o stanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja te izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga podnositelja zahtjeva s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;

- izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema zaposlenicima i dobavljačima;

- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio procjenitelj iz članka 53. ove odluke.

Članak 52.

Iznimno od odredbe članka 47. ove odluke, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine ili oslobođenja od plaćanja zakupnine.

Članak 53.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Zagreba.

Članak 54.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Članak 55.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi nadležno tijelo.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Članak 56.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 57.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, mora sadržavati odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

Postojećim zakupnicima, koji s Gradom Zagrebom imaju sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme, u roku 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme na rok od pet godina pod uvjetima iz ove odluke i temeljem zaključka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Ako zakupnik ne sklopi s Gradom Zagrebom novi ugovor o zakupu u roku od 30 dana otkad je zaprimio prijedlog novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme na rok od pet godina iz stavka 1. ovog članka, Grad Zagreb otkazat će postojeći ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme.

Članak 59.

U slučaju sklapanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka 58. stavka 1. ove odluke, radovi i/ili preinake izvršene na poslovnom prostoru smatraju se amortiziranim istekom roka od 5 godina od završetka radova, a u slučaju nesklapanja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka 58. stavka 2. ove odluke, s danom otkaza postojećeg ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog na neodređeno vrijeme.

Članak 60.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora neposrednom prodajom ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji ga je na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 10/12, 3/18, 6/19 i 18/19) dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio njegovo korištenje drugoj osobi.

Članak 61.

Do stupanja na snagu zaključka iz članka 8. ove odluke primjenjuje se Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/16, 11/16 i 13/17).

Članak 62.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 10/12, 3/18, 6/19 i 18/19).

Članak 63.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu ili kupoprodaji, dovršit će se prema odredbama ove odluke.

Članak 64.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

**PREDSJEDNIK
GRADSKE SKUPŠTINE**

Joško Klisović