

OBRAZLOŽENJE  
PRIJEDLOGA ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG  
DIJELA POSLOVNOG PROSTORA

Grad Opatija pristupa izradi i donošenju nove Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora sljedom činjenice da je Hrvatski sabor 21. listopada 2011. godine donio Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je objavljen u Narodnim novinama broj 125/11. i s čijim odredbama je neophodno uskladiti našu Odluku. Važeću Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora donijelo je Gradsko vijeće 28. 12. 2006. godine, a nakon toga je mijenjana, odnosno dopunjavana u šest navrata, stoga se radi konzistentnosti teksta, iako se zadržavaju svi dosadašnji instituti, predlaže nova Odluka.

Osnovna izmjena u odnosu na prethodni Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN br. 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), jeste **moгуćnost i pravo** jedinice lokalne samouprave da donošenjem odluke o uvjetima i načinu prodaju poslovnih prostora u svom vlasništvu, prodaje poslovne prostore dosadašnjim zakupcima. Do ove izmjene Zakona to pravo je bilo propisano samo za poslovne prostore u vlasništvu države.

Prijedlogom Odluke propisuju se uvjeti i način **prodaje samo suvlasničkih dijelova poslovnih prostora**, jer je uređivanje međusobnih odnosa prilikom davanja u zakup takvih poslovnih prostora otežano (suvlasništvo sa državom i/ili fizičkim osobama). **Prodaja ostalih poslovnih prostora u vlasništvu Grada dugoročno bi zahtijevala smanjivanje standarda u zadovoljavanju javnih potreba (osnovno školstvo, socijala, predškolski odgoj, sport i dr.), jer su prihodi od zakupnine nenamjenski prihodi usmjereni upravo za zadovoljavanje javnih potreba iz samoupravnog djelokruga.** Naime, Grad Opatija od zakupnine godišnje ostvari prihod od cca 9 miliona kuna, koji se ne može zamijeniti drugim izvorima prihoda, te se stoga **ne predlaže prodaja poslovnih prostora u vlasništvu Grada.**

Prijedlogom Odluke zadržavaju se svi dosadašnji instituti i to:

- obvezatnost provođenja natječajnog postupka
- dosadašnja sredstva osiguranja plaćanja, ali vezana uz iznos 6-o mjesečne zakupnine, a ne kao do sada uz 12-o mjesečnu zakupninu
- obvezne odredbe ugovora o zakupu, koji će se zaključivati najduže na razdoblje od 5 godina (a ne 10, kako je to bilo u dosadašnjoj Odluci, jer jedinica lokalne samouprave nije više ovlaštena sama urediti dužinu trajanja zakupa, već je ona određena Zakonom)
- namjena poslovnog prostora i zamjena zakupa
- koeficijenti i zone, te koeficijenti namjene poslovnih prostora (prihvaćeni prijedlozi Udruženja obrtnika)
- uređenje poslovnog prostora
- povrat uložениh sredstava zakupnika
- zajednički zakup (zakupcima se olakšava podmirivanje svih obveza iz zakupnog odnosa)
- način utvrđivanja početne visine zakupnine (koeficijenti položajnih zona i koeficijenti namjene)
- podzakup
- prava i obveze zakupnika
- odredbe o prestanku ugovora o zakupu
- sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu
- kupoprodaja suvlasničkih dijelova poslovnog prostora, što je novina u odnosu na prethodni Zakon, odnosno našu Odluku

Članka 1. stavkom 3. Prijedloga utvrđeno je da su pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Opatije prilikom davanja u zakup poslovnog prostora obvezne provoditi javni natječaj i pridržavati se uvjeta i postupka natječaja utvrđenih Odlukom Grada Opatija, osim odredaba koje se odnose na obvezu ponuđača da najkasnije na dan predaje prostora u posjed dostavi sredstva osiguranja plaćanja.

Člankom 45. i 46. Prijedloga predviđeno je da se suvlasnički dijelovi poslovnih prostora mogu prodati onom zakupcu koji prostor koristi u trajanju od najmanje 5 godina i uredno podmiruje sve obveze iz ugovora o zakupu, ali ima podmirena i sva javna davanja prema državi, županiji i Gradu. Također se predviđa mogućnost prodaje suvlasničkog dijela i onoj osobi koja ima prostor u zakupu manje od 5 godina pod uvjetom da ima podmirene sve financijske obveze i da je prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina ili je kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa prednika, ili je morao napustiti prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina Kupcu suvlasničkog dijela poslovnog prostora daje se mogućnost izbora plaćanja jednokratno ili kreditno, a najduže za razdoblje od 10 godina, uz fiksnu kamatnu stopu od 4 %.

Člankom 49. Prijedloga utvrđeno je da ugovor o kupoprodaji obavezno mora sadržavati izjavu kupca kojom dopušta, u korist Grada Opatije, upis založnog prava na suvlasničkom dijelu prostora, odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor i da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćim od 10 godina, odredbu kojom Grad Opatija u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana.

Odlukom se predlaže davanje u zakup poslovnog prostora na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina (odredba preuzeta iz Zakona), a kod obnove ugovora sa postojećim zakupnikom novi ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, a najduže na rok do 5 godina.

Člankom 28. stavkom 3. predloženo je da se vrijednost boda kao jedan od elemenata utvrđivanja početne zakupnine utvrdi Odlukom o poslovnom prostoru u **dosadašnjoj visini od 1,339 kuna**.

Člankom 32. Prijedloga zadržava se visina zakupnine za poslovne prostore u zgradi Kulturnog doma Zora i u suterenu zgrade gradske uprave (ne primjenjuju se koeficijenti položajne zone i koeficijenti namjene iz Odluke).

U postupku pripreme Prijedloga Odluke organizirano je internetsko savjetovanje te je Udruženja obrtnika dostavilo svoje prijedloge kojima pod točkom 1. predlažu izmjenu koeficijenata po zonama i to na način da smanje područje zone Opatija I. sa koeficijentom 25, a povećaju područje zone Opatija II. sa koeficijentom 21. O prijedlozima Udruženja obrtnika provedene su dodatne konzultacije, nakon što je izvršena procjena utjecaja izmjene nedavno donesenih poreznih propisa na prihode proračuna Grada.

Analizom poslovnih prostora koji bi primjenom kriterija iz prijedloga Udruženja obrtnika, umjesto u zoni I. bili u zoni II. utvrđeno je da se radi o 15 poslovnih prostora. Novi kriteriji za izračun zakupnine mogli bi se primijeniti samo kod nove dodjele prostora u zakup. Za očekivati je da bi se razlika manje početne zakupnine nadoknadila provedbom natječajnih postupaka, obzirom da se u pravilu na natječaju nudi veća zakupnina od početne.

Udruženje obrtnika također predlaže da se, vezano uz članak 30. Prijedloga Odluke, određene namjene **iz GRUPE I prebace u GRUPU II** i to :

**caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, disko i noćni bar, slastičarnica, pizzeria, butiq, suveniri, antikvarijat, čime bi došlo do promjene koeficijenta od 3,5 na 3,00.**

Primjerice, ako bi se poslovni prostori navedenih namjena nalazili u I zoni početna mjesečna zakupnina po m<sup>2</sup> iznosila bi **100,43 kune**, umjesto dosadašnjih **117,16 kuna**.

Udruženje također predlaže da se iz dosadašnje **GRUPE II sa koeficijentom 3,00** prebace u **GRUPU III sa koeficijentom od 2,5** sljedeće namjene: gostionica, krčma, konoba, pečenjarnica i kavana, čime se početna zakupnina mijenja, pod pretpostavkom da se prostori nalaze u prvoj zoni od **dosadašnjih 100,43 kune po m<sup>2</sup> na 83,69 kuna po m<sup>2</sup>** ( koeficijent od 3,00 umanjuje se na 2,5).

Udruženje obrtnika je također svojim Prijedlogom navelo grupe djelatnosti za koje predlaže da se za period od godinu dana smanje zakupnine za 20% a što bi omogućilo veću frekvenciju posjetitelja i turista, jer su poslovni pokazatelji u tim djelatnostima značajno smanjeni, i to promet, broj radnih sata, dana i radnih mjesta.

Smatramo da prihvaćanje utvrđivanja novih područja zona Opatije I i Opatije II ne bi bitno poremetilo očekivane financijske rezultate po osnovi zakupnine. Naime, treba istaknuti da su zone prvi puta na ovakav način utvrđene Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije iz 1994.godine, da od onda područja zona nisu mijenjana, a da su se uvjeti poslovanja u bitnome promijenili, te smatramo prihvatljivim da se zonom I utvrdi isključivo uži centar Grada Opatije a da se adekvatno tome proširi područje zone II.

Prijedlog Udruženja za linearno smanjenje zakupnine u tekućoj godini za 20%, nismo u mogućnosti prihvatiti, obzirom da bi to dovelo do bitnog smanjenja priliva sredstava, odnosno do nemogućnosti ispunjenja naših obveza, ali predlažemo da se zakupcima koji uredno podmiruju sve obveze iz zakupnog odnosa, počevši od svibnja pa do kraja 2012. godine, omogući popust zakupnine za 10% za tekući mjesec pod uvjetom podmirenja svih obveza do kraja mjeseca koji prethodi mjesecu u kojem se omogućava popust, a za mjesec prosinac popust iznosi 10%. Člankom 53. Odluke predviđeno je plaćanje kamata na zakašnjela plaćanja do kraja veljače iduće godine za prethodnu godinu, ali u cilju lakšeg podmirenja obveza, stavkom 2. istog članka predlažemo da se kamate na zakašnjela plaćanja u 2011. godini obračunaju do kraja studenog 2012. godine. Smatramo da će ovaj prijedlog doprinijeti lakšem poslovanju u recesijskom razdoblju, a istovremeno će motivirati zakupce na redovitost podmirenja obveza.

Predlaže se vijećnicima da donesu predloženu Odluku.

GRADONAČELNIK  
Ivo Dujmić, ing., v.r.

Opatija, 15. ožujka 2012.

Na temelju članka 35. Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08. 36/09 i 150/11), članka 6. i 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/ 11) i članka 29. Statuta Grada Opatije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, br. 25/09 i 30/09), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2012. godine, donosi

**ODLUKU  
O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI  
SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG PROSTORA**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostorom u vlasništvu Grada Opatije te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja suvlasničkih dijelova poslovnog prostora u vlasništvu Grada Opatije sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke kojima se uređuje zakup poslovnog prostora primjenjuju se i na poslovni prostor na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja.

Pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Opatije prilikom davanja u zakup poslovnog prostora obvezne su provoditi javni natječaj i pridržavati se uvjeta i postupka natječaja utvrđenih ovom Odlukom, izuzev odredbi točke 4. članka 8. ove Odluke.

**I. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja gradonačelnik Grada Opatije (u daljnjem tekstu: gradonačelnik).

**Članak 3.**

U obavljanju poslova iz članka 2. ove Odluke, gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. odobrava uređenje poslovnog prostora,
8. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,

9. odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,
10. odlučuje o zajedničkom zakupu,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
13. odlučuje o kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora
14. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

#### Članak 5.

Stručne i administrativne poslove u vezi poslovnih prostora obavlja nadležno upravno tijelo.

### III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

#### Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, , ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme- ne dulje od 5 godina.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Opatija će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok do 5 godina.

#### Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči Grada Opatije, a obavijest o raspisanom natječaju u dnevnom tisku. Natječaj sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini jednostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu polog se

zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

4. obvezu ponuđača da da izjavu da će najkasnije na dan predaje prostora u posjed dostaviti Gradu Opatija garanciju poslovne banke na iznos od najmanje 6-0 mjesečne zakupnine (izjava mora biti popraćena pismom namjere poslovne banke da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji ponuđač istom izdati neopozivu garanciju u visini od najmanje 6-0 mjesečne zakupnine, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja, utroška električne energije, vode, komunalne naknade i ostalih usluga i naknada za korištenje uređaja i zajedničkih dijelova zgrade. Garancija mora biti važeća za razdoblje od najmanje šest mjeseci, a zakupac će se prilikom potpisa ugovora o zakupu obvezati dostaviti izjavu o produženju garancije, prije njenog isteka, za svako slijedeće razdoblje za koje je garancija izdana dok ugovor o zakupu traje).

Umjesto garancije poslovne banke, ponuđač može ponuditi i osiguranje putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva na nekretninama, s time što vrijednost nekretnine treba biti najmanje 50% veća od vrijednosti 6-0 mjesečne zakupnine.

Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćene zakupnine kao i sve troškove naplate iste.

Umjesto garancije poslovne banke ili osiguranja putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva, ponuđač može ponuditi plaćanje iznosa od najmanje 6-0 mjesečne zakupnine unaprijed za razdoblje dok ugovor o zakupu traje. Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove naplate iste.

Odredbe stavka 1., 2. i 4. ove točke ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora za obavljanje jedne od namjena utvrđenih grupom VI. članka 30. Odluke.

5. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

6. rok za podnošenje pisanih ponuda,

7. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuđaču (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje prema Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,

8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,

9. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,

10. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,

11. obvezu ponuđača da da izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,

12. obvezu ponuđača da da izjavu kojom je upoznat da je poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije, te da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, i da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),

13. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza prema Gradu Opatija, a ne pridržavaju se rokova plaćanja.

14. obvezu ponuđača da dostavi potvrdu porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava, te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja, ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja.

15. odredbu da gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

16. naznaku da se ponuda za natječaj podnosi na obrascima kojeg zainteresirani ponuđači mogu preuzeti u pisarnici Grada Opatije.

#### Članak 9.

Prije raspisivanja javnog natječaja, nadležno upravno tijelo zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektro-instalacija), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

#### Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Grada Opatije.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objavljene obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku.

#### Članak 11.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponudene mjesečne zakupnine).

#### Članak 12.

Na temelju pristiglih ponuda, utvrđuje se lista ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

#### Članak 13.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik sukladno Zakonu.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

#### Članak 14.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

#### Članak 15.

Ponuđači koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima natječaja dužni su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada Opatije. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Gradu Opatiji.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se ponuđači ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

#### Članak 16.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 15. ove Odluke, gradonačelnik donosi odluku o tome sa kojim ponuđačem će se zaključiti ugovor o zakupu.

#### Članak 17.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja (na sredstva stalnog pologa obračunava se kamata po kamatnoj stopi obračunatoj na sredstva po viđenju depozitne banke kod koje Grad Opatija ima svoja sredstva), a ostalim ponuđačima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora, odnosno predaje prostora u posjed, ne pruži garanciju banke ili druge instrumente osiguranja propisane natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

#### Članak 18.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani ponuđač odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

#### IV. UGOVOR O ZAKUPU

#### Članak 19.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja,
4. rok do kojeg će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja,
12. odredbu o obvezi zakupnika da poslovni prostor uredi i privede ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca), ako je preuzeo poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije,
13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom odlukom,
14. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
15. odredbe o prestanku ugovora,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,

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

18. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

#### Članak 20.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je ponuđač odustao od zaključenja ugovora, ukoliko do vremena za potpis ugovora odnosno predaje prostora u posjed, ne pruži garanciju banke ili druge instrumente osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishoda i ovjere instrumenata osiguranja, te upisa u zemljišne knjige.

### V. PROMJENA NAMJENE POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

#### Članak 21.

Gradonačelnik može postojećem zakupniku, koji uredno izvršava sve ugovorne obveze, ili kojem je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza, odobriti promjenu namjene poslovnog prostora.

Promjena namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

#### Članak 22.

Gradonačelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika. Gradonačelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući prostor.

#### Članak 23.

Gradonačelnik može postojećem zakupniku, koji uredno izvršava sve ugovorne obveze, ili kojem je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, pod uvjetom :

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenje djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

## VI. ZAJEDNIČKI ZAKUP

### Članak 24.

Gradonačelnik za vrijeme trajanja zakupa može odobriti zajednički zakup, ako je to u interesu Grada i pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje djelatnosti iz grupe VI. članka 30. može se prilikom javnog natječaja odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Zajednički zakupnici dužni su odrediti osobu kojoj će zakupodavac dostavljati račune za sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka svi zakupnici solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o zakupu.

### Članak 25.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika drugim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup ne može se razdvojiti po građevinskim cjelinama.

## VII. VISINA ZAKUPNINE

### Članak 26.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- namjeni koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

### Članak 27.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m<sup>2</sup>, osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

## Članak 28.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijent položajne zone i koeficijent namjene.

Vrijednost boda iznosi 1.339 kuna.

## Članak 29.

Ovisno o pogodnostima područja koja ima poslovni prostor, utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

OPATIJA I. 25

Ulica M.Tita od raskrižja sa ulicom F.Peršića i Ul.M.Laginje

(Škrbići) do ul.Velog Jože odnosno hotela

„Palace“. Isti potez ispod ul.M.Tita prema moru.

OPATIJA II. 21

Ul. M.Tita od završetka Štangerove (kod zgrade Grada) do Škrbića, te od hotela „Palace“ do hotela „Adriatic“, ul. V.Spinčića od

križanja sa ul.M.Tita i sve druge poprečne ulice između M.Tita i

Nove ceste, te Trg V.Gortana. Nova cesta od spoja s ul.Stubište

I.Zavidića do križanja s ul.M.Tita na P. Kolovi i područje ispod N.cesta do

mora odnosno do granice s zonom Opatija I. ( linije prema moru čini

ul. Stubište I. Zavidića do spoja s ul. Stubište A. Del Mestre, ul. Stubište Adelina del

Mestre, okomica od spoja Stubišta.

OPATIJA III. 18

Opatija - ostala područja iznad Nove ceste, počev od križanja s ulicom

Stubište Ivana Zavidića i linijom okomito od križanja Nove ceste i

Stubišta I. Zavidića do naselja Pobri pa do granice sa naseljem Ičići.

VOLOSKO I. Obala F. Supila i A. Mohorovičića	14
VOLOSKO II. Područje ispod ul. R. K. Jeretova do granice Volosko I., te ulica Ivana Matetića Ronjgova,	9
TOŠINA Ostala područja naselja grada Opatija od granice s zonom Opatija II., Opatija III. i Volosko II. do granice s Općinom Matulji i Gradom Rijeka	9
IČIĆI/IKA I. Liburnijska ulica u Ičićima i Primorska ulica u Iki	18
IČIĆI/IKA II. Ostala područja naselja Ičići i Ika izvan zone Ičići/Ika	15
OSTALI Dobreć, Mala Učka, Opić, Pobri, Poljane, Vela Učka i Veprinac	8

#### Članak 30.

Ovisno o namjeni koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

GRUPE I.:	3,5
- banke , mjenjačnice, osiguravajuća društva, turističke i putničke agencije, igre na sreću	
- proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran	
GRUPA II.:	3,0
- caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, disko i noćni bar, slastičarnice, pizzerije	
- trgovina: butiqui, suveniri, antikvarijati	
- kancelarijski prostori	

GRUPA III.: 2,5

- restorani
- gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, kavana
- trgovina (osim trgovine iz grupa II. i grupe IV.), videoteke, skladišni prostori

GRUPA IV: 2,0

- obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe V.
- trgovina i proizvodnja prehramb. proizvoda, cvjećarne, ljekarne
- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, ako te ne obavljaju neprofitne ustanove

GRUPA V.: 1,5

- brijači, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja i kem. čistiona
- zdravljaci i drugi ugostiteljski objekti za prehranu
- rekreacijsko-zdravstvena namjena

GRUPA VI.: 1,0

- kanc. prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite
- umjetnički ateljei.

#### Članak 31.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, može se umanjiti do 30%.

#### Članak 32.

Za poslovne prostore u ul. Nikole Tesle u zgradi Kulturnog doma "Zora", u suterenu zgrade gradske uprave u ulici Maršala Tita 3 ne primjenjuju se koeficijenti položajne zone i koeficijenti namjene utvrđeni člancima 29. i 30. kao ni mogućnost umanjenja početne zakupnine iz članka 31. ove Odluke.

Početna mjesečna zakupnina za poslovne prostore u Ul. N. Tesle u zgradi Kulturnog doma »Zora« utvrđuje se u iznosu od 88,00 kuna po m<sup>2</sup> mjesečno.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor u Ulici maršala Tita 3, u suterenu zgrade gradske uprave Grada Opatije utvrđuje se u iznosu od 15,00 kuna po m<sup>2</sup> mjesečno.

Početna mjesečna zakupnina za garažu utvrđuje se u visini od 15,00 kuna po m<sup>2</sup>.

### Članak 33.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 10-og u mjesecu za tekući mjesec.

### VIII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

#### Članak 34.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju stavka 2. ovog članka.

#### Članak 35.

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

#### Članak 36.

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

#### Članak 37.

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

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,
- pravo zakupnika na povrat izvršenih a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Gradonačelnik otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženi u nužne radove ako je preuzeo poslovni prostor koji ne udovoljava uvjetima iz Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije ili za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba nužnih radova, kroz umanjeње najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg nužnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i

izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.

Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

#### Članak 38.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslovima fizičkim i pravnim osobama.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti,
2. dio prostora u poslovnom prostoru većem od 100 m<sup>2</sup> namijenjenom za uredsku djelatnost,
3. pravnoj osobi u kojoj zakupnik - pravna ili fizička osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljenog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno najmanje 50% uloga u temeljnom kapitalu u dioničkom društvu, ali ne prije isteka roka od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu,
4. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
  - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
  - da podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
  - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
  - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).
5. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
  - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
  - podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
  - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.
6. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.

#### Članak 39.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda),
3. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
  - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
  - podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
  - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
  - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

#### Članak 40.

Uz uvjete utvrđene člancima 38. i 39. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti - uvjete prema zakonskim propisima,
- podmiriti dužnu zakupninu, kamate i ostale troškove za poslovni prostor.

### IX. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

#### Članak 41.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ugovorom o zakupu.

#### Članak 42.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u slučajevima propisanim Zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

#### Članak 43.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 39. ove Odluke.

### X. KUPOPRODAJA SUVLASNIČKIH DIJELOVA POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 44.

Suvlasnički dio poslovnog prostora u suvlasništvu Grada Opatije ne može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Opatija, 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.

Pravo na kupnju suvlasničkog dijela poslovnoga prostora ne može ostvariti sadašnji zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### Članak 45.

Suvlasnički dio poslovnog prostora u suvlasništvu Grada Opatije može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora i druge financijske obveze prema Gradu Opatija, obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Popis suvlasničkih dijelova poslovnih prostora koji mogu biti predmet kupoprodaje donosi na prijedlog gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Opatije.

#### Članak 46.

Iznimno od odredbe članka 45. Ove Odluke pravo na kupnju suvlasničkog dijela poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Opatija, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Opatija, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Opatija, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

#### Članak 47.

Zahtjev za kupnju suvlasničkog dijela poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa suvlasničkih dijelova poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom upravno tijelu.

Uz zahtjev za kupnju sadašnji zakupnik obavezan je dostaviti izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika, kojom se obvezuje da će na dan potpisivanja ugovora o kupoprodaji dostaviti sljedeće dokaze:

- potvrdu porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- potvrdu nadležnog županijskog tijela o podmirenim obvezama za čiju naplatu je nadležna županija ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda

- plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- izjavu ponuditelja ovjerenu kod javnog bilježnika i izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave), kojima se dokazuje da su podmirene obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima.

Dokazi iz stavka 2. ovog članka ne smiju biti stariji od osam (8) dana prije dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

#### Članak 48.

Suvlasnički dio poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se suvlasnički dio poslovnog prostora prodaje sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 45., 46. i 47. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela poslovnoga prostora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba stavka 2. ovog članka.

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

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada Opatije.

#### Članak 49.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 10 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 35. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnoga prostora obavezno sadržava:

- izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Grada Opatije upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na suvlasničkom dijelu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom, – odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćim od 10 godina, – odredbu kojom Grad Opatija, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana, – zabilježbu zabrane otuđenja suvlasničkog dijela poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist Grada Opatije.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Grad Opatija primjerak ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnoga prostora dostavlja nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 50.

Odluku o kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela poslovnoga prostora.

#### Članak 51.

Na temelju odluke o kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnoga prostora gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji.

### XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 52.

Zakupcima poslovnih prostora odobrava se popust ugovorene zakupnine od 10% za tekući mjesec u 2012. godini, počev od mjeseca svibnja, pod uvjetom da su podmirili sve dospjele obveze prema Gradu Opatija do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava popust, a za mjesec prosinac popust iznosi 50%.

#### Članak 53.

Zakupcima poslovnih prostora koji ne pomiruju obveze u roku dostaviti će se obračun kamata na zakašnjela plaćanja do kraja veljače iduće godine za prethodnu godinu.

Kamate na zakašnjela plaćanja u 2011. godini obračunati će se do kraja studenog 2012.godine.

Članak 54.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora («Službene novine» PGŽ, broj 56/06,6/08, 10/09, 42709, 12/10, 38/10,6/11i 43/11).

Članak 55.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

*Klasa: 011-01/*

*Ur. broj: 2156/01-01-12-1*

*Opatija,.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik Gradskog vijeća  
O' Brien Schlaunich, dipl.oec. v.r