

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17), članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11., 64/15. i 112/18) i članka 18. Statuta Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca", broj: 4/09., 1/13., 1/16., 1/18. i 3/18), Gradsko vijeće Grada Križevaca na 24. sjednici održanoj 15. svibnja 2020. donijelo je

## **O D L U K U**

### **o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Križevaca**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Križevaca sadašnjem zakupniku.

##### Članak 2.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, Odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

##### Članak 3.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

##### Članak 4.

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.

## **II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

### **1. Uvjeti i postupak javnog natječaja**

#### **Članak 5.**

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Križevaca daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad i:

- Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravna osoba čiji je Grad osnivač ili nositelj osnivačkih prava uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Gradonačelnikom 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.

Zakupnik iz stavka 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradonačelniku najkasnije 120 (stodvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Grad dužna najkasnije 90 (devedeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

#### **Članak 6.**

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik.

#### **Članak 7.**

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

## Članak 8.

Gradonačelnik rješenjem imenuje Povjerenstvo za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na vrijeme od 4 godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i četiri člana.

Povjerenstvo otvara i pregledava pristigle ponude, sastavlja zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, uz pismeno obrazloženje svim ponuditeljima.

## Članak 9.

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

## Članak 10.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga 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 ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

## Članak 11.

Javni natječaj se može provesti na dva načina i to:

- a) sustavom zatvorenih ponuda i
- b) javnom licitacijom.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojem kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kovertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Javna licitacija je postupak u kojem se kandidati usmeno nadmeću o visini zakupnine.

## Članak 12.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. adresu, namjenu i opis prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. iznos jamčevine za ozbiljnost ponude,
5. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u prostor,
6. mjesto i vrijeme javne licitacije, odnosno otvaranje ponuda,
7. adresu, rok, način i dostavu prijave (kod javne licitacije) odnosno ponude (kod sustava zatvorenih ponuda),
8. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog javnog natječaja ili do roka određenog od strane Povjerenstva preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da

je isti odustao od sklapanja Ugovora te da gradonačelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti javni natječaj za tu lokaciju i raspisati novi javni natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,

9. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te početku plaćanja zakupnine,
10. odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i Gradu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 13.

Javni natječaj obavezno se objavljuje na web stranici Grada Križevaca, oglasnoj ploči Grada Križevaca, na Radiju Križevci, a po potrebi može se objaviti u jednom od lokalnih listova ili u drugim medijima.

Rok za podnošenje ponude iz stavka 1. ovog članka računa se od dana objave na oglasnoj ploči Grada Križevaca, a ne može biti kraći od 8 dana.

#### Članak 14.

Uz obvezu ponuditelja da dostavi osnovne podatke (ime i prezime, prebivalište i državljanstvo za fizičke osobe, podatke o upisu u upisnik odgovarajućeg registra za pravne osobe) te izjavu o prihvaćanju općih uvjeta zakupa, svaki ponuditelj dužan je prilikom podnošenja ponude dostaviti i dokaz o uplati jamčevine u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ponude.

Ukoliko se jedan ponuditelj natječe za više poslovnih prostora za svaki mora uplatiti jamčevinu u iznosu iz stavka 1. ovoga članka.

#### Članak 15.

Početni iznos visine zakupnine po m<sup>2</sup> prostora, određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- |   |             |
|---|-------------|
| - ugostiteljstvo, trgovine i banke                            | 35,00 kuna, |
| - ostale uslužne djelatnosti (osim trgovine i ugostiteljstva) | 25,00 kuna, |
| - uredske djelatnosti   | 25,00 kuna, |
| - proizvodne i gospodarske djelatnosti                        | 12,00 kuna, |
| - otvoreni poslovi prostor                                    | 10,00 kuna, |
| - garaže  | 5,00 kuna,  |
| - udruge i političke stranke                                  | 1,00 kuna.  |

Iznimno, zakupnina za prostor trgovina u "Staroj gradskoj jezgri" (Trg Josipa Juraja Strossmayera, Ulica bana Josipa Jelačića, Trg Antuna Nemčića, Ulica Mojsija Baltića, Ulica Antuna Gustava Matoša, Frankopanska ulica i Ulica Augusta Šenoae) određuje se u iznosu od 50,00 kn/m<sup>2</sup>.

## Članak 16.

Početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> prostora prema vrsti djelatnosti iz članka 15. ove Odluke koji se nalazi u naseljima izvan Križevaca, utvrđuje se u 50%-tnom iznosu od visine zakupnine u Gradu.

## Članak 17.

Ukoliko se javni natječaj provodi sustavom pisanih ponuda, Povjerenstvo najprije utvrđuje broj prispjelih ponuda te da li su predane u roku, nakon čega slijedi otvaranje ponuda te izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja udovoljava općim i posebnim uvjetima javnog natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanosti i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednaku najvišu cijenu zakupa za ocjenu povoljnosti ponude uzet će se u obzir dodatni kriteriji: djelatnost koja se namjerava obavljati, planirani broj zaposlenih i sl.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

## Članak 18.

Ako u javnom natječaju sudjeluje samo jedan kandidat koji ispunjava uvjete javnog natječaja, utvrditi će se da će se prostor dati u zakup odnosnom kandidatu po početnoj cijeni zakupnine, odnosno ponudbenoj cijeni u slučaju pisanih ponuda.

## Članak 19.

Ponuditeljima će se uplaćeni iznos jamčevine za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja javnog natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Natjecatelj koji odustaje od javnog natječaja, obavezan je povući svoju ponudu do početka otvaranja ponuda, u protivnom, ako se njegova ponuda utvrdi najpovoljnijom, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

## Članak 20.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

## Članak 21.

Ako se javni natječaj provodi putem javne licitacije, Povjerenstvo za provedbu javni natječaja, prije javne licitacije otvara i razmatra prijave, ocjenjuje koji kandidati udovoljavaju uvjetima javnog natječaja, kako bi mogli pristupiti javnoj licitaciji.

Prije početka licitacije odredit će se i objaviti minimalni iznos povećanja ponude (zakupnine), na način da on okvirno iznosi 5% od početnog iznosa zakupnine, što se odnosi na svako daljnje povećanje u konkretnom postupku.

## Članak 22.

Nakon što je utvrđen najviši iznos zakupnine, objavljuje se koji kandidat i uz koji iznos zakupnine je stekao uvjete za zakup prostora.

Nakon daljnje radnje iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se da li je neki od kandidata, korištenjem prvenstvenog prava zainteresiran za zakup pod uvjetom iz stavka 1. ovog članka, te ako je, postupit će se sukladno pravu prvenstva i u tom smislu objaviti odluka.

## Članak 23.

Kandidat koji je u smislu članka 22. stavka 2. ove Odluke ostvario pravo na zakup prostora, dužan je bez posebnog poziva u roku pet dana od javne licitacije, odnosno otvaranja ponuda, pristupiti i odazvati se zakupodavcu radi zaključivanja ugovora o zakupu.

Ako se kandidat iz stavka 1. ovog članka ne odazove ili odbije zaključiti ugovor pravo zakupa stječe kandidat koji je ponudio iznos najbliži ponuđenom iznosu zakupnine, uz zakupninu koju je ponudio, ako se u daljnjem roku od pet dana javi radi zaključenja ugovora, s time da se i u tom slučaju može koristiti, odnosno shodno primjenjuje institut prava prvenstva iz članak 14. ove Odluke.

Pravo iz stavka 2. ovog članka shodno se primjenjuje i na ostale kandidate ako prethodni kandidat odustane, odnosno nije zainteresiran.

## Članak 24.

Radi korištenja prava u smislu članka 25. stavka 2. ove Odluke kandidati se neće posebno pozivati već će im se o mogućnosti korištenja tih prava dati uputa po objavi rezultata javnog natječaja, koja će se unijeti i u zapisnik, a oni sami provjerom kod zakupodavca u navedenim rokovima, imaju pravo saznati postoje li uvjeti, odnosno mogućnost za korištenje navedenih prava i u tom smislu podnijeti zahtjeve.

## Članak 25.

Kandidat koji nije sukladno u javnom natječaju objavljenom mjestu i vremenu pristupio licitaciji, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

## Članak 26.

U postupku provođenja javnog natječaja sustavom otvaranja ponuda, odnosno javne licitacije, vodi se zapisnik u koji se unose mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, ime i prezime članova Povjerenstva, imena i prezimena nazočnih predstavnika natjecatelja, podaci o

poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, broju primljenih ponuda, broju zakašnjelih ponuda i popisu natjecatelja čije su ponude zakašnjele, obavijest o povlačenju ponuda, popis natjecatelja čije se ponude razmatraju i ponuđeni iznos zakupnine te primjedbe natjecatelja.

Zapisnik potpisuju predsjednik, članovi Povjerenstva, zapisničar te prisutni natjecatelji.

## **2. Ugovor o zakupu**

### **Članak 27.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

### **Članak 28.**

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Grad.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Grad sadrži klauzulu o obvezi Grada da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

### **Članak 29.**

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. 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 etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

## **3. Prava i obveze ugovornih strana**

### **Članak 30.**

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

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.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom Ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti Ugovor, 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 na to pozvao i ostavio mu primjeren rok za to.

Primjerenim rokom iz stavka 5. ovoga članka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

U slučajevima iz stavka 2. i 5. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

### Članak 31.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom i to:

- pravodobno plaćati ugovorenu zakupninu,
- poslovni prostor koristiti samo za ugovorenu svrhu,
- snositi režijske troškove i troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika,
- tražiti izričitu pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje preinaka poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor.

### Članak 32.

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

Ugovor će se raskinut ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 1. ovog članka.

### Članak 33.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako ta mogućnost nije posebno ugovorena.

Na Ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke.



#### Članak 34.

Ukoliko postoji potreba za preinakom, odnosno održavanjem poslovnog prostora te radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, zakupnik nije obavezan plaćati zakupninu ukoliko poslovni prostor ne koristi.

#### 4. Prestanak zakupa

#### Članak 35.

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

#### Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

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

#### Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkazni rok iznosi 30 dana, a otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

#### Članak 38.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### Članak 39.

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 petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. 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 40.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

#### Članak 41.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

#### Članak 42.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora, nego treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

#### Članak 43.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

### **III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA**

#### Članak 44.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom, sukladno odredbama zakona i ove Odluke.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Na prijedlog Gradonačelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Gradsko Vijeće Grada Križevaca.

Popis poslovnih prostora javno se objavljuju.

## Članak 45.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Grada na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora podnijeti Gradonačelniku odnosno Gradskom Vijeću Grada Križevaca, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 (devedeset) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Grada.

Iznimno pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom u trajanju kraćem od 5 (pet) godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

## Članak 46.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 30. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Grad kao 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 Grada kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad kao zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

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 kao vlasnika poslovnoga prostora.

#### Članak 47.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko Vijeće Grada Križevaca, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

#### Članak 48.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 31. ove Odluke Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

### **IV. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**

#### Članak 49.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u Grada obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

### **V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 50.

Odredbe ove Odluke o obvezi davanja poslovnoga prostora u zakup, kao i o kupoprodaji putem javnog natječaja primjenjuju se na odgovarajući način na prava i obveze pravnih osoba u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Grada, kao i pravnih osoba kojima je osnivač Grad.

#### Članak 51.

Svi postupci započeti prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“ broj: 4/2012, 8/2012), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

#### Članak 52.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Križevaca („Službeni vjesnik Grada Križevaca“ broj: 4/12 i 8/12)

Članak 53.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Grada Križevaca".

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRIŽEVACA

KLASA: 030-01/20-01/9  
URBROJ: 2137/02-01/1-20-1  
U Križevcima, 15.svibnja 2020.

PREDSJEDNIK  
Marko Katanović



