

(3) Na prostoru u privatnom vlasništvu, ugostiteljski objekti iz stavka 1. ovog članka, mogu biti uz odobrenje Grada Virovitice, odnosno Upravnog odjela za komunalne poslove i graditeljstvo.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

(1) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o radnom vremenu ugostiteljskih objekata na području Grada Virovitice („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br.13/09, 13/10., 3/11. i 10/12.).

Članak 11.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

**Odluka o
Izmjeni Odluke
o radnom vremenu, prostoru i vanjskom izgledu
ugostiteljskih objekata na području
Grada Virovitice
(„Službeni vjesnik Grada Virovitice“
br. 10/16. od 21. 12. 2016.g.)**

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

**Odluka o
izmjeni i dopuni Odluke
o radnom vremenu, prostoru i vanjskom izgledu
ugostiteljskih objekata na području
Grada Virovitice
(„Službeni vjesnik Grada Virovitice“
br. 10/17. od 28.09. 2017.g.)**

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

**Odluka o
izmjeni i dopuni Odluke
o radnom vremenu, prostoru i vanjskom izgledu
ugostiteljskih objekata na području
Grada Virovitice
(„Službeni vjesnik Grada Virovitice“
br. 2/19., od 27.02.2019.g.)**

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

Na temelju članka 29. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Virovitice – pročišćeni tekst („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 6/13.), Odbor za statutarno-pravna pitanja na 21. sjednici održanoj dana 04. travnja 2019. godine, utvrdilo je pročišćeni tekst Odluke o radnom vremenu, prostoru i vanjskom izgledu ugostiteljskih objekata na području Grada Virovitice

Pročišćeni tekst Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, sadrži Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/14.), Odluku o Izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br.10/14), i Odluku o Izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br.2/19.), u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

Klasa: 021-03/19-01/10

Ur.broj: 2189/01-07/3-19-4

Virovitica, 04. travnja 2019.

**Predsjednica
Odbora za statutarno-pravna pitanja
Lahorka Weiss, dipl.oec., v.r.**

O D L U K U O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA - pročišćeni tekst -

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada Virovitice, kao i poslovnih prostora u društvenom vlasništvu na kojima pravo raspolaganja ili korištenja ima Grad Virovitica, a posebno: namjena odnosno djelatnost koja će se obavljati u poslovnim prostorima, promjena i dopuna ugovorene djelatnosti, način utvrđivanja početne visine zakupnine, uvjeti i postupak provedbe javnog natječaja, te kriteriji i naknada za uložena sredstva u uređenje poslovnih prostora.

(2) Poslovni prostori koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Virovitica ima pravo raspolaganja ili korištenja za koje se vode postupci temeljem Zakona o

naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslaven-ske komunističke vladavine, mogu se davati u zakup do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

(3) Ovom Odlukom uređuje se kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Virovitice sadašnjem zakupniku.

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

Odredbom članka 1. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19.), koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., dodan je stavak 4.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorom, u smislu odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

(1) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

(2) Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

(3) Garaža je prostor za smještaj vozila.

(4) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. NADLEŽNA TIJELA

Članak 4.

U postupku davanja u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora nadležna tijela su:

1. Gradsko vijeće Grada Virovitice,
2. Gradonačelnik Grada Virovitice,
3. Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora
4. Upravni odjel nadležan za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora Grada Virovitice

Članak 5.

Gradsko vijeće Grada Virovitice, u postupku kupoprodaje poslovnog prostora:

1. utvrđuje popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje,
2. donosi odluku o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 6.

(1) U gospodarenju poslovnim prostorima iz članka 1. ove Odluke gradonačelnik Grada Virovitice (nadalje: Gradonačelnik):

1. utvrđuje vrijednost elemenata za utvrđivanje početne visine zakupnine,
2. donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora,
3. donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora ili odluku o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
4. donosi odluku o davanju u zakup poslovnog prostora sukladno čl.16.st.2. ove Odluke,
5. donosi odluku o produženju zakupa poslovnog prostora,
6. donosi odluku o promjeni i dopuni ugovorene djelatnosti zakupnika,
7. odlučuje o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
8. daje izričitu pisanu suglasnost zakupniku za podzakup i preinake poslovnog prostora
9. donosi odluku o otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora,
10. donosi planove održavanja, gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
11. predlaže Gradskom vijeću donošenje popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje,
12. obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 7.

Gradsko vijeće Grada Virovitice i Gradonačelnik Grada Virovitice odgovorni su u pogledu svoje nadležnosti u smislu ove Odluke, sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Statutu Grada Virovitice.

Članak 8.

(1) Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (nadalje: Povjerenstvo) je stručno radno tijelo Grada Virovitice koje osniva i imenuje Gra-

donačelnik na vrijeme od 4 godine, nakon kojeg članovi mogu biti ponovno imenovani.

(2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od 6 članova koje čine predsjednik i dva člana i njihovi zamjenici iz redova stručnih službenika Grada Virovitice pravne, ekonomske i tehničke struke, od kojih su najmanje po jedan službenici upravnog odjela nadležnog za provođenje postupka zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora i upravnog odjela nadležnog za održavanje poslovnih prostora Grada Virovitice.

(3) Povjerenstvo za davanje u zakup i prodaju poslovnog prostora nadležno je i odgovorno za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u dijelu otvaranja ponuda.

Članak 9.

(1) Upravni odjel nadležan za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, prema ustrojstvu Grada Virovitice, je Upravni odjel za gospodarstvo i razvoj Grada Virovitice (nadalje: nadležni Upravni odjel).

(2) Upravni odjel iz stavka 1. ovog članka obavlja stručne, administrativne i tehničke poslove u provođenju postupka davanja u zakup i kupoprodaje poslovnog prostora i odgovoran je za pravilno i potpuno provođenje postupaka iz članka 1. ove Odluke.

(2) Pročelnik i službenici Upravnog odjela iz stavka 1. ovoga članka koji poduzimanju i izvršavaju poslove iz stavka 2. ove Odluke te službenici iz ostalih upravnih tijela Grada Virovitice koji sudjeluju u predmetnim postupcima temeljem ove Odluke, odgovorni su sukladno zakonu i pravilnicima o unutarnjem redu upravnih tijela Grada Virovitice u okviru opisa svojeg radnog mjesta.

II. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

Članak 10.

Poslovni prostori kojima gospodari Grad Virovitica razvrstavaju se u tri zone, a sukladno Odluci o komunalnim zonama Grada Virovitice.

Članak 11.

(1) Dopuna ugovorene djelatnosti može se odobriti zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja već najmanje godinu dana,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u

dvostrukom iznosu početne visine zakupnine one djelatnosti za koju traži dopunu djelatnosti. Izuzetno, ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog primjenom ovog uvjeta, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

(2) Odluku o dopuni ugovora o zakupu u dijelu ugovorene djelatnosti, kao i o povećanju zakupnine, donosi Gradonačelnik vodeći računa o urednom izvršavanju ugovornih obveza od strane zakupnika, te o interesima Grada Virovitice.

Članak 12.

(1) Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

(2) Svako korištenje poslovne prostorije za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlogom je za jednostrani raskid ugovora o zakupu od strane zakupodavca.

III. ODREĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE

Članak 13.

(1) Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor predstavlja umnožak korisne površine poslovnog prostora, broja bodova i vrijednosti boda.

(2) Gradonačelnik Grada Virovitice može prilikom utvrđivanja visine mjesečne zakupnine koja će se objaviti u javnom natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora, odrediti mjesečnu zakupninu u višem iznosu od početne mjesečne zakupnine iz stavka 1. ovog članka, vodeći računa o lokaciji, odnosno tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Članak 14.

(1) Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom: površina između zidova prostorija uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga, galerije, podruma, terase, balkona, lođe, hodnika i stubišta između navedenih prostorija, te površine pod ugrađenim namještajem.

Članak 15.

(1) Broj bodova određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u njemu obavlja, prema sljedećoj tablici:

Red. broj	DJELATNOST/NAMJENA	ZONA S BROJEM BODOVA		
		I	II	III
1.	Ugostiteljska djelatnost (osim restorana), Financijska djelatnost (banke, osig. društva, trgovina vrijednosnicama i sl.), Kladionice i igre na sreću.	11,00	8,00	3,00
2.	Trgovačka djelatnost	7,00	5,00	1,00
3.	Ugostiteljska djelatnost (Restorani do 200m ²)	5,50	4,00	1,50
4.	Ugostiteljska djelatnost (Restorani iznad 200m ²)	2,75	2,00	0,75
5.	Uredski prostori do 200m ²	5,50	4,00	1,50
6.	Uredski prostori iznad 200m ²	2,75	2,00	0,75
7.	Skladišni prostori	2,00	1,00	0,50
8.	Deficitarni obrti i proizvodne djelatnosti	1,00	0,50	0,25
9.	Političke stranke	0,50	0,30	0,10
10.	Udruge i sportski klubovi	0,05	0,03	0,01
11.	Ostalo	3,00	2,00	1,00

(2) Vrijednost jednog boda kao elementa za izračun početne visine zakupnine određuje Gradonačelnik posebnom Odlukom.

Odredbom članka 1. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 10/14. koja je stupila na snagu 03. 10. 2014.g., izmijenjen je članak 15.

Članak 16.

Ustanove kojima je osnivač Grad Virovitica, Vijeća mjesnih odbora ne plaćaju mjesečnu zakupninu za cjelokupni poslovni prostor koji im je dat u zakup, a sukladno članku 21. stavku 2. ove Odluke.

Članak 17.

Početna visina zakupnine umanjuje se za 50% ukoliko se cijeli poslovni prostor nalazi u dvorištu i podrumu.

Članak 18.

Za poslovni prostor u kojem se moguća namjena utvrđuje za više različitih djelatnosti početna zakupnina se određuje za onu djelatnost za koju je ovom Odlukom utvrđen veći broj bodova.

Članak 19.

Ako se za poslovni prostor, koji se daje u zakup, natječaj raspisuje više puta uzastopno za istu djelatnost, početna zakupnina se može odrediti i u nižem iznosu i to:

- za drugi natječaj u visini 90% početne zakupnine
- za treći natječaj u visini 70% početne zakupnine
- za četvrti i svaki sljedeći natječaj u visini 50% početne zakupnine.

Članak 20.

Ako u ponovljenom natječaju iz članka 19. ove Odluke, prijavu podnese osoba koja je prethodno odustala bez opravdanog razloga od najmanje dva natječaja raspisana u svezi istoga prostora, a s izravnom ili neizravnom namjerom smanjivanja iznosa zakupnine, ista više neće moći biti natjecatelj, niti se s njom neće moći sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

IV. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 21.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječajja, i to provođenjem utvrđenog postupka prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

(2) Iznimno od provođenja javnog natječajja, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječajja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad Virovitica te pravne osobe u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu jedinice lokalne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine propisane ovom Odlukom.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka zakupodavac će bez raspisivanja javnog natječajja, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji je podnio je pisani zahtjev najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, i to najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, uz uvjet da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za prikupljanje ponuda radi davanja u zakup poslovnog prostora u kojem je početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovog članka, ako će se u navedenom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti/namjene.

Odredbom članka 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19.), koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., izmijenjeni su stavci 2. i 3.

Članak 22.

(1) Poslovni prostori daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od najmanje jedne (1) godine, do najduže pet (5) godina.

(2) Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, poslovni prostori koji se koriste u svrhu obrazovanja, kao i drugih oblika stručnog usavršavanja djece, mladih i odraslih osoba, mogu se dati u zakup najduže do deset (10) godina.

Odredbom članka 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 10/14. koja je stupila na snagu 03. 10. 2014.g., dopunjen je članak 22.

Članak 23.

(1) Odluku o raspisivanju javnog natječajja za zakup poslovnog prostora donosi Gradonačelnik.

(2) Odlukom iz prethodnog stavka Gradonačelnik utvrđuje :

- adresu, površinu i djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- visinu početnog iznosa mjesečne zakupnine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- način objave javnog natječajja,
- kao i posebne uvjete ako se isti utvrđuju.

1. Javni natječaj**Članak 24.**

(1) Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku i istovremeno na službenoj web stranici Grada Virovitice.

(2) Javni natječaj mora biti otvoren najmanje osam (8) dana, a najduže petnaest (15) dana računajući od dana objave u lokalnom tisku i na službenoj web stranici Grada Virovitice.

Članak 25.

(1) Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost/namjenu koja se može obavljati,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. iznos, rok i način uplate jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
6. rok za podnošenje pisanih ponuda,
7. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
8. vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor,
9. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
10. odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude,
11. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kom osnovu ima dug prema Gradu Virovitici i trgovačkim društvima u vlasništvu i u većinskom vlasništvu Grada Virovitice,
12. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je već stekao pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječajja, a koje pravo nije realizirao, odnosno ako je odustao od ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor,
13. odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina vraća,

14. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno sklapanja ugovora,
15. odredbu o pravu prigovora na zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnog prostora,
16. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od petnaest dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu,
17. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
18. odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava povrata istih ili s pravom povrata istih sukladno odredbama ove Odluke,
19. odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu i postupanje za ostvarivanje tog prava,
20. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine,
21. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
22. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec,
23. odredbu o prihvaćanju povećanja zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela,
24. odredbu o ispravama koje se prilažu uz ponudu.

(2) Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 26.

(1) Odlukom o raspisivanju javnog natječaja iz članka 23. ove Odluke, Gradonačelnik može odlučiti da se javni natječaj objavi u lokalnom tisku u skraćenom obliku, a koji osobito sadrži:

- adresu, površinu i djelatnost/namjenu koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- informaciju gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.

(2) U slučaju objave skraćenog oblika teksta javnog natječaja iz prethodnog stavka ove Odluke, cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na službenoj web stranici Grada Virovitice i na oglasnoj ploči gradske uprave, istovremeno kad i objavljivanje u skraćenom obliku.

Članak 27.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje u javnom natječaju, imaju sve fizičke

osobe i fizičke osobe - obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe), te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 28.

(1) Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se u Povjerenstvu za davanje u zakup poslovnog prostora putem nadležnog Upravnog odjela, u roku određenom u javnom natječaju sukladno stavku 2. članka 24. ove Odluke.

(2) Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- naziv, odnosno osobno ime natjecatelja,
- naziv poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge natjecatelje,
- opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru,
- izjavu o postojanju prava prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

(3) Uz pisanu ponudu svaki natjecatelj mora dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- original ili presliku dokaza o uplati propisane jamčevine,
- presliku osobne iskaznice ukoliko je natjecatelj fizička osoba,
- presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog organa sa prilogima o registraciji dokaz da natjecatelj nema duga prema Gradu Virovitici i trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada Virovitice po bilo kom osnovu
- BON 1 - za prethodno obračunsko razdoblje, dokaz se dostavlja u izvorniku ili ovjerenoj preslici, i ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja.
- BON 2 (SOL 2) koji se odnosi na glavni račun ponuditelja. Ponuditelj treba dokazati da nije imao blokiran račun u posljednjih 6 mjeseci od dana objave javnog natječaja.

(4) Ukoliko na natječaju sudjeluju hrvatski invalidi iz Domovinskog rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih, udruge invalida iz Domovinskog rata i druge udruge za koje je nadležno Ministarstvo odredilo poseban status, te osobe imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ukoliko ispunjavaju uvjete natječaja i prihvate najpovoljniju ponudu, ako uz svoju ponudu prilože važeće:

- rješenje nadležnog Ministarstva za invalide iz Domovinskog rata,
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske, Ureda za obranu ili Uvjerenje Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske za razvojačene hrvatske branitelje,
- potvrdu Ureda državne uprave, Odsjeka hrvatskih branitelja i članova njihovih obitelji,
- te ostale javne isprave koji dokazuju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 29.

Ponuda će biti neprihvatljiva ukoliko ponuditelj ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja, ali je ponudio iznos zakupnine manji od početnog iznosa mjesečne zakupnine u javnom natječaju.

Članak 30.

(1) Osobe određene Zakonom o pravima o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(2) Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

(3) Ponuditelji su dužni u svojoj ponudi naznačiti pravo prvenstva i priložiti dokaze na pravo prvenstva na sklapanje ugovora za zakup poslovnog prostora.

Članak 31.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu na novom javnom natječaju nema raniji zakupnik, ukoliko je za isti poslovni prostor za koji je raspisan natječaj, Grad Virovitica s njim raskinuo ugovor o zakupu poslovnog prostora, budući je raniji zakupnik sam promijenio namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovom Odlukom.

2. Otvaranje ponuda

Članak 32.

Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora iz članka 8. ove Odluke, a koje radno tijelo provodi dio postupka javnog natječaja za zakup poslovnog prostora otvaranjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama na način da na svojoj sjednici sastavlja zapisnik i :

1. utvrđuje identitet i ovlaštenja prisutnih i upozna

- ih s predmetnim natječajem,
2. otvara i razmatra ponude,
3. utvrđuje da nije bilo podnesenih ponuda, da su nepravodobne ili nepotpune,
4. utvrđuje pravodobnost i potpunost ponuda te iznos ponuđene zakupnine,
5. utvrđuje pravo prvenstva natjecatelja na sklapanje ugovora o zakupu i omogućuje njihovo korištenje ,
6. utvrđuje redosljed pravovremenih i potpunih ponuda prema iznosu ponuđene zakupnine i pravu prvenstva, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude,
7. utvrđuje i predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluku o poništenju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora,
8. i utvrđuje i druge činjenice i poduzima radnje u svojoj nadležnosti relevantne za predmetni postupak.

Članak 33.

(1) Povjerenstvo će održati sjednicu za otvaranje ponuda u vrijeme i na mjestu određenom u javnom natječaju, a koja će se odrediti po isteku roka za podnošenje ponuda iz čl.28.st.1. ove Odluke, najranije u roku od 3 dana, a najkasnije u roku od 8 dana od dana njegovog isteka.

(2) Sjednicu Povjerenstva vodi predsjednik, a u njegovoj spriječenosti, zamjenik predsjednika Povjerenstva.

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

(4) Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje identitet svih nazočnih natjecatelja ili ovlaštenih predstavnika, upozna ih s uvjetima i načinom provedbe natječaja.

(5) Ukoliko se utvrdi da netko od nazočnih nije dokazao svoj identitet ili nije podnio valjanu punomoć za zastupanje za pravo sudjelovanja u postupku otvaranja ponuda, Povjerenstvo može odlučiti da isti nema pravo biti nazočan otvaranju ponuda.

(6) Prilikom otvaranja ponuda Povjerenstvo sastavlja Zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnog prostora.

Članak 34.

(1) Povjerenstvo neće razmatrati ponude fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

(2) Osoba koja nije podnijela pravodobnu i potpunu ponudu ili ne ispunjava formalne uvjete iz javnog natječaja, ne smatra se natjecateljem i nadležni Upravni odjel dostavlja joj pisanu obavijest u kojoj se navode razlozi zbog kojih se ne smatra natjecateljem.

(3) Osoba iz stavka 2. ovoga članka nema pravo podnošenja pravnog lijeka protiv obavijesti iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 35.

(1) U Zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnog prostora se upisuju:

- naziv tijela koje obavlja radnju, klasa i urudžbeni broj predmeta, mjesto i vrijeme obavljanja radnje, oznake javnog natječaja u kome se otvaraju ponude, osobna imena službenih osoba, nazočnih natjecatelja i osoba ovlaštenih za njihovo zastupanje,
- podaci o poslovnom prostoru koji je predmetom natječaja, početnoj visini zakupnine,
- podaci o podnesenim ponudama i ponuditeljima:
 1. o nepravodobnim i nepotpunim ponudama,
 2. o neprihvatljivim ponudama,
 3. o potpunim i pravodobnim ponudama i iznosu ponuđene zakupnine,
- podaci o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora i korištenju toga prava,
- redoslijed pravovremenih i potpunih ponuda prema iznosu ponuđene zakupnine i pravu prvenstva,
- podaci o obvezi dostave pisane obavijesti iz članka 34. ove Odluke,
- zaključak o prijedlogu Gradonačelniku za odabir najpovoljnijeg ponuditelja,
- pravo na ulaganje prigovora na zapisnik o otvaranju ponuda,
- i drugi podaci od posebnog značaja za javni natječaj.

(2) Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva, zapisničar i ovjervitelj zapisnika kojeg među sobom, izaberu sudionici javnog natječaja, ukoliko ima prisutnih sudionika.

(3) Zapisničar je službenik kojem je predmet dodijeljen u rad, a koji može biti i član Povjerenstva.

(4) Zapisnik se dostavlja preporučeno putem pošte svim natjecateljima, a može se neposredno uručiti prisutnim natjecateljima odmah po zaključenju sjednice Povjerenstva iz članka 33. ove Odluke uz dokaz (vlastoručni potpis i datum) o uručenju na predmetnom Zapisniku, čime se dostava smatra uredno izvršenom.

(5) Zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnog prostora konačan je istekom roka za podnošenje prigovora u kojem nije podnesen niti jedan prigovor.

Članak 36.

(1) Na Zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnog prostora, radi njegovog preispitivanja, natjecatelji mogu izjaviti prigovor nadležnom Upravnom odjelu u roku od 8 dana od dana njegovog primitka, preporučeno putem pošte ili neposredno na zapisnik u nadležnom Upravnom odjelu.

(2) Prigovor je nepravovremen ako je podnesen izvan roka za podnošenje prigovora, a nepotpun ako je podnesen od osobe koja nije natjecatelj, ne može se razlučiti na koji se javni natječaj podnosi prigovor, na što se odnosi prigovor te ako nije potpisan od natjecatelja ili ovlaštene osobe za zastupanje.

(3) Nadležni Upravni odjel će, u povodu preispitivanja Zapisnika, sastaviti Dopunski zapisnik kojim će prigovor:

1. odbaciti kao nepravovremen ili nepotpun,
2. odbiti kao neosnovan i potvrditi Zapisnik,

3. usvojiti i Zapisnik izmijeniti odnosno utvrditi konačan redoslijed pravovremenih i potpunih ponuda prema iznosu ponuđene zakupnine i pravu prvenstva i konačan zaključak o prijedlogu za odabir najpovoljnijeg ponuditelja.

(4) Dopunski zapisnik je konačan i bez odgode se zajedno s Zapisnikom iz čl.35. ove Odluke dostavlja Gradonačelniku radi donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

3. Utvrđivanje prava prvenstva

Članak 37.

(1) Ukoliko na javnom natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa i odredaba ove Odluke, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude.

(2) Povjerenstvo će omogućiti da, osim u slučaju iz članka 30.st.3. ove Odluke, naknadno prilikom otvaranja ponuda, natjecatelji iz stavka 1. ove Odluke, prilože dokaze i daju izjavu o korištenju svojega prava prvenstva na sklapanje ugovora za zakup poslovnog prostora.

(3) Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su se na otvaranju ponuda izjasniti o korištenju svojega prava uz prihvatanje najpovoljnije ponude. U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ovoga članka nisu izjasnile

ili nisu bile nazočne prilikom otvaranja ponuda, neće više moći iskoristiti navedeno pravo u daljnjem postupku.

(3) Prema danim izjavama o korištenju odnosno nekorištenju prava prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, Povjerenstvo će utvrditi redosljed pravovremenih i potpunih ponuda prema iznosu ponuđene zakupnine i pravu prvenstva i donijeti zaključak o prijedlogu za odabir najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 38.

(1) Ukoliko na javnom natječaju za jedan poslovni prostor sudjeluje više osoba koje, koristeći prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, prihvate iste uvjete, a prvenstveno pravo se ne može utvrditi primjenom odredaba posebnih propisa, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje sljedećim redom:

1. hrvatski ratni vojni invalid Domovinskog rata,
2. razvojačeni hrvatski branitelj,
3. članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata,
4. udruge invalida Domovinskog rata,
5. druge udruge za koje je posebnim propisima određeno da imaju prvenstveno pravo.

(2) Ukoliko se primjenom utvrđenog reda iz prethodnog stavka, utvrdi da ima više osoba sa istim statusom, prednost ima osoba:

- s većim postotkom tjelesnog oštećenja,
- dužim vremenskim razdobljem u postrojbi,
- udovica poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- roditelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- udruge s većim brojem članova.

Članak 39.

(1) U slučaju da na javni natječaj za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda s istim uvjetima te da među natjecateljima nema onih s prvenstvenim pravom, prednost će imati ponuda natjecatelja koji nije trenutni zakupnik i/ili koji nije u radnom odnosu, odnosno između njih onaj koji ispunjava oba ova uvjeta.

(2) Ukoliko i tada natjecatelji imaju iste uvjete, Povjerenstvo će pisanim putem pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata od primitka poziva, dostave u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine i prisustvuju sljedećoj sjednici, na mjestu i danu određenom u najkraćem roku u istom pozivu, koje ponude će Povjerenstvo, otvoriti i zapisnički utvrditi najpovoljnijeg ponuditelja.

4. Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja

Članak 40.

(1) Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je, osim ispunjavanja uvjeta iz javnog natječaja, ponudio najviši iznos zakupnine.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, iz Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Odredbom članka 3. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19.), koja je stupila na snagu 07.03.2019.g. dodan je stavak 2.

Članak 41.

(1) Za provođenje postupka javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda dovoljna je jedna ponuda.

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

Članak 42.

(1) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki poslovni prostor donosi Gradonačelnik, na temelju konačnog prijedloga Povjerenstva.

(2) Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki poslovni prostor utvrdit će se:

- najpovoljniji ponuditelj,
- iznos mjesečne zakupnine,
- adresa, površina i namjena poslovnog prostora te djelatnost koja se može obavljati u njemu,
- vrijeme na koje se poslovni prostor izdaje u zakup,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu, sukladno članku 48. ove Odluke,

(3) Odluka iz stavka 1. ovoga članka je konačna.

(4) Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim natjecateljima.

Članak 43.

(1) Po prijedlogu i obrazloženju Povjerenstva, Gradonačelnik će donijeti Odluku o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ako:

- na natječaj nije podnesena niti jedna ponuda,
- ako niti jedna ponuda nije pravovremena i

potpuna,

- ako niti jedna ponuda nije prihvatljiva,
- ako je najpovoljniji ponuditelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ili je spriječen na sklapanje ugovora iz razloga više sile,
- ako su svi natjecatelji odustali od natječaja prije otvaranja ponuda,
- ako je/su na ponovljeni javni natječaj ponudu samo podnijela/le osoba odnosno osobe iz čl.20. ove Odluke
- zbog okolnosti temeljem kojih će Grad Virovitica odustati od daljnjeg postupka davanja u zakup poslovnog prostora.

(2) Obavijest o donošenju Odluke o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora objavit će se na službenoj web stranici i oglasnoj ploči Grada Virovitice.

(3) Odluka o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora je konačna i na nju se ne može uložiti pravni lijek.

5. Jamčevina

Članak 44.

(1) Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne cijene mjesečne zakupnine u korist proračuna Grada Virovitice u roku od 8 dana od dana objave natječaja odnosno najkasnije do njegovog isteka. Jamčevina će se platiti virmanskim nalogom ili općom uplatnicom u novcu i ne može se plaćati prijebijem međusobnih potraživanja sa Gradom Viroviticom.

(2) Izuzetno, Gradonačelnik može odlukom o raspisivanju javnog natječaja odrediti višu jamčevinu, ali ne iznad 30% od početnog mjesečnog iznosa zakupnine.

Članak 45.

(1) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, ne odabire se drugi najpovoljniji ponuditelj, već se za predmetni poslovni prostor raspisuje novi natječaj, a ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

(2) Smatrat će se da je najpovoljniji ponuditelj odustao od sklapanja ugovora, ako nije u propisanom roku i bez opravdanog razloga, potpisao ugovor o zakupu, iz kojeg razloga gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

(3) Novi natječaj za predmetni poslovni prostor neće se ponoviti u slučaju da je bilo tko od ponuditel-

ja odustao od svoje ponude prije otvaranja ponuda, uz pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 46.

(1) Jamčevine koje su uplatili natjecatelji, čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se natjecateljima nakon okončanja postupka javnog natječaja, a najkasnije u roku od trideset (30) dana računajući od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu.

(3) Nadležnom upravnom tijelu za naplatu zakupnine dostavit će Zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnog prostora, Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i jedan primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora odmah po sklapanju istog ugovora radi rješavanja povrata i uračunavanja jamčevina te drugih radnji, a najkasnije u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 47.

Ako zakupnik s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora promjeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovom Odlukom, ugovor o zakupu poslovnog prostora će se raskinuti i raspisat će se novi javni natječaj za davanje u zakup istog poslovnog prostora.

V. ZASNIVANJE ZAKUPA

1. Ugovor o zakupu

Članak 48.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada Virovitice sklapa Gradonačelnik najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Ukoliko odabrani najpovoljniji ponuditelj, bez opravdanog razloga, u roku iz stavka 1. ovoga članka, ne pristupi sklapanju ugovora u navedenom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Članak 49.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku koji posebice sadrži:

1. ime prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta osobni identifikacijski broj ugovornih strana,

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koje se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na koji 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. visinu mjesečne zakupnine, s danom početka plaćanja iste,
 5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
 6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
 7. vrijeme na koje su ugovor sklapa,
 8. rokove plaćanja zakupnine i drugih naknada te obveze plaćanja zateznih kamata u slučaju nepravovremenog neplaćanja zakupnine,
 9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela,
 10. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
 11. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju,
 12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
 13. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili s pravom povrata uložениh sredstava,
 14. odredbu o načinu davanja garancije za dospjela plaćanja mjesečnog iznosa zakupnine,
 15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup,
 16. odredbu o ovršnosti,
 17. 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,
 18. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
 19. odredbu da, ukoliko je zakupnik – fizička osoba i želi registrirati obrt ili osnovati trgovačko društvo, mora u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl., dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi i broju žiro računa, temeljem kojih podataka će se utvrditi urednost dosadašnjih ugovornih obveza te dodatkom ugovora o zakupu izmijeniti naziv zakupnika i osigurati daljnje uredno izvršavanje ugovornih obveza,
 20. odredbu da je zakupnik dužan uredno dostavljati obavijest o blokiranosti svog računa od strane FINA-Financijske agencije, Poslovne banke, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje i od strane Porezne uprave.
 21. odredbu da je zakupnik koristio pravo prvenstva na sklapanje ugovora pri sklapanju predmetnog ugovora.
- (2) Također, ugovor o zakupu poslovnoga prostora može sadržavati sljedeće odredbe:
1. neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložениh sredstava u poslovni prostor koji je predmet Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, odnosno da uložena sredstva daruje zakupodavcu, koji to sa zahvalnošću prihvaća,
 2. neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložениh sredstava u poslovni prostor, a koja mu je zakupodavac kompenzirao odobrivši oslobođenje zakupnine zbog uređenja poslovnog prostora od strane zakupnika,
 3. odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora svi zakupnici odgovaraju solidarno.
- Odredbom članka 4. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., izmijenjen je stavak 1.*
- Članak 50.**
- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a zakupodavac je dužan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.
 - (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada Virovitice, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička i pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
 - (3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno stavku 1. i 2. ovog članka ništetan je.
 - (4) Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.
 - (5) Ugovor o zakupu mora biti sklopljen u pisanom obliku.

(6) Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik na to ovlasti.

(7) Primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora te svaki daljnji dodatak osnovnog ugovora dostavlja se upravnom tijelu nadležnom za naplatu zakupnine u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora zajedno sa sredstvima osiguranja plaćanja.

(8) Preslike osiguranja plaćanja, uz ovjereni primjerak ugovora, osim u predmetni spis, pohranjuju se u Jedinstvenu bazu podataka o poslovnom prostoru.

(9) Primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora te svaki daljnji dodatak osnovnog ugovora dostavlja se u središnji Registar ugovora Grada Virovitice.

Odredbom članka 5. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., izmijenjen je stavak 1.

Članak 51.

(1) Ugovorne strane dužne su poslovni prostor predati u roku određen ugovorom.

(2) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora. Zapisnik potpisuju službena osoba zakupodavca i zakupnik ili ovlaštenu zastupnik zakupnika.

(3) Ako ugovorom o zakupu poslovnog prostora nije predviđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

2. Podzakup

Članak 52.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, bez pisane suglasnosti Gradonačelnika.

(2) Za vrijeme trajanja zakupa zakupnik može pisanim i obrazloženim zahtjevom tražiti suglasnost Gradonačelnika o davanju u podzakup ugovorenog zakupljenog poslovnog prostora.

(3) Davanje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup mora biti izričito ugovoreno Dodatkom osnovnog ugovora o zakupu poslovnog prostora, po davanju suglasnosti iz stavka 1. ovog članka.

(4) Zakupniku poslovnog prostora koji je zasnovao zakup poslovnog prostora temeljem uvjeta prava prvenstva iz čl. 6. st. 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, nije dopušteno taj poslovni prostor dati u podzakup.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Grada Virovitice dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi trećoj osobi to dao na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada Virovitice suprotno odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ugovora o zakupu poslovnog prostora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Odredbom članka 6. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., dodan je stavak 5.

Članak 53.

(1) Gradonačelnik će, sukladno članku 52. ove Odluke, odobriti podzakupniku stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pod sljedećim uvjetima:

- da za davanje dijela poslovnoga prostora u podzakup postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Grada Virovitice,
- da se djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru koji je u zakupu i u dijelu poslovnoga prostora koji je u podzakupu nadopunjuju,
- vrijeme podzakupa utvrđeno je kao vrijeme trajanja zakupa osnovnom Ugovorom o zakupu,
- da je zakupnik prije potpisa Dodatka osnovnom ugovoru o zakupu poslovnog prostora, podmirio sva dugovanja, te da podzakupnik nema dugovanja prema Gradu Virovitici i svim trgovačkim društvima u vlasništvu i u većinskom vlasništvu Grada Virovitice po bilo kom osnovu,
- da se zakupnik ne nalazi u zakupu temeljem prava prvenstva iz čl. 6. st. 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

(2) Zakupnik i podzakupnik za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno dok traje podzakup.

(3) Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestaje i zakup.

3. Zajednički zakup

Članak 54.

(1) Za poslovne prostore u kojima je određeno obavljanje obrta, proizvodne djelatnosti, zdravstvene, obrazovne djelatnosti te uredske djelatnosti, ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

(2) Radi zajedničkog zakupa poslovnog prostora iz prethodnog stavka, na javnom natječaju za dodjelu u zakup jednog poslovnog prostora može sudjelovati više natjecatelja s jednom ponudom pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne jamčevine.

Članak 55.

(1) Ugovorom o zajedničkom zakupu poslovnog prostora uredit će se način plaćanja ugovorene zakupnine na način da će se svakom zakupniku ispostavljati uplatnica za zakupninu sukladno veličini površine koju koristi, ali uz obvezu solidarne odgovornosti svih zakupnika za plaćanje ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

(2) Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkáže jedan ili više zakupnika, drugim zakupnicima iz istog ugovora daje se u zakup cijeli poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu, uz solidarnu obvezu plaćanja cijelog iznosa ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

(3) Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

4. Produženje zakupa**Članak 56.**

Sukladno stavku 3. i 4. članka 21. ove Odluke, nadležan Upravni odjel će:

- utvrditi da sadašnji zakupnik poslovnog prostora u potpunosti izvršava svoje ugovorne obveze,
- pisanim putem obavijestiti Gradonačelnika o mogućnosti ponude sklapanja novoga ugovora o zakupu na određeno vrijeme urednom sadašnjom zakupniku najkasnije 70 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, s prijedlogom istog ili novog iznosa zakupnine i vremenom trajanja zakupa,
- po utvrđenom odobrenju Gradonačelnika, pravovremeno pisanim putem obavijestiti zakupnika o isteku dosadašnjeg zakupa s ponudom sklapanja novog ugovora s utvrđenim iznosom zakupnine i vremenom trajanja novog zakupa,
- po pravovremenom prihvaćanju ponude dosadašnjeg zakupnika, izraditi nacrt Odluke o produženju zakupa poslovnog prostora i dostaviti ju Gradonačelniku na donošenje,
- obaviti i sve ostale stručne, pravne i administrativne poslove vezane za provedbu donesene Odluke o produženju zakupa o poslovnom prostoru,
- pokrenuti postupak zakupa javnog natječaja putem javnog natječaja za predmetni poslovni prostor, ukoliko sadašnji zakupnik pravovremeno ne prihvati ponudu za produženje zakupa i postoji interes Grada Virovitice za davanje u zakup istog poslovnog prostora.

5. Jedinствена baza podataka o poslovnom prostoru**Članak 57.**

(1) Poslovni prostor daje se na raspolaganje zainteresiranim fizičkim ili pravnim osobama temeljem Jedinствене базе podataka o poslovnom prostoru koji se nalazi u vlasništvu Grada Virovitice i s kojim raspoláže Grad Virovitica (nadalje: Jedinствена база podataka).

(2) Gradonačelnik osniva Jedinствену базу podataka koju kontinuirano vodi i za koje vođenje odgovara nadležni Upravni odjel Grada Virovitice, u pisanim i elektroničkom obliku.

(3) Jedinствена база podataka iz stavka 1. ovog članka obvezno sadrži podatke o:

1. nazivu poslovnog prostora,
2. katastarsku i gruntovnu oznaku poslovnog prostora,
3. veličinu poslovnog prostora,
4. namjenu poslovnog prostora,
5. vrijednost poslovnog prostora,
6. status raspolaganja poslovnog prostora (slobodan, zakup, podzakup, privremeno ili povremeno korištenje, prodan),
7. oznaku ugovora o zakupu poslovnog prostora,
8. ime, odnosno naziv zakupnika, podzakupnika, privremenog korisnika, kupca,
9. visinu zakupnine,
10. vrijeme zakupa poslovnog prostora,
11. istek roka zakupa na određeno vrijeme
12. i ostale podatke potrebne za potpuno vođenje Jedinствене базе podataka o poslovnom prostoru (npr. oznaka ugovora o kupoprodaji, visina kupoprodajne cijene, način plaćanja kod prodaje poslovnog prostora, rok otplate i dr.).

(4) Nadležni Upravni odjel dužan je, uz suradnju drugih upravnih odjela, kontinuirano ažurirati Jedinствену базу podataka o poslovnom prostoru radi pravovremenog i pravilnog evidentiranja i provođenja postupaka zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora te ostalih načina raspolaganja poslovnim prostorom.

VI. ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA**Članak 58.**

(1) Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika, odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Članak 59.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.) poslovnog prostora.

(2) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 60.

(1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima bitno mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnog prostora.

(2) Gradonačelnik može, po pisanom zahtjevu zakupnika s priloženom dokumentacijom za predložene preinake, dati pisanu suglasnost, ukoliko Grad Virovitica na predložene preinake svog poslovnog prostora ima gospodarski ili bilo kakav drugi interes radi zaštite svoje imovine.

Članak 61.

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

(2) Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

(4) Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje želi izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namijenjene radove.

Članak 62.

(1) Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva, zakupnik može podnijeti za poslovni prostor:

1. koji je Gradonačelnik uvrstio godišnjim planom održavanja i rekonstrukcija poslovnih prostora,

2. za koji je zapisnikom o primopredaji utvrđeno da ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti ili je poslovni prostor u ROH BAU izvedenosti,
3. u kojem u zadnjih deset godina nije izvođena ista vrsta radova,
4. za koji zakupnik plaća ugovorenu zakupninu u najmanje dvostrukom iznosu početne visine zakupnine za poslovni prostor u I i II zoni, odnosno trostrukom iznosu početne visine zakupnine za poslovni prostor u III zoni,
5. da je za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih organa i institucija,
6. za koji je tekstom objavljenog javnog natječaja ta mogućnost izričito navedena.

(2) Iznimno, zakupnik može tražiti suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju tzv. hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprečava daljnje nastajanje štete.

Članak 63.

(1) Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga za osnova zakupa poslovnog prostora, za sljedeće radove:

1. elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela,
2. izgradnja sanitarnog čvora,
3. instalacije grijanja,
4. podovi i stropovi,
5. radovi na krovu,
6. svi radovi na fasadi,
7. posebni radovi u skladu s minimalno tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost.

(2) Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u ROH BAU stanju dovršenosti priznaju se i drugi radovi koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

Članak 64.

(1) Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Gradonačelniku, podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženi sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove s dokazom o plaćanju istih.

(2) Priznavanje troškova vršit će se sukladno st-

varno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.

(3) Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevitom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 65.

(1) Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini 50% mjesečne ugovorene zakupnine do isplate odobrenog iznosa.

(2) Iznimno, ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Gradonačelnik može odrediti i veći iznos od 50 % iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

Članak 66.

(1) Pravo na naknadu uloženi sredstava u preinake tj. adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 60. ove Odluke, nije podnio zahtjev ili nije dobio odgovarajuću suglasnost.

Članak 67.

Ukoliko zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

VII. NAPLATA ZAKUPNINE

Članak 68.

(1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđen iznos zakupnine mjesečno unaprijed u ugovorenom roku, utvrđenom u ugovoru najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Članak 69.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, po njihovom dospjeću, ako nije drugačije ugovoreno.

(2) Naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 70.

(1) Nadležni Upravni odjel kontinuirano će provjeravati urednost naplate zakupnine svih zakupodavaca.

(2) Uz uplatnicu za zakupninu za naredni mjesec, zakupodavac je obavezan, po utvrđenju dugovanja, zakupniku dostaviti i pisanu obavijest o iznosu dospjelog nepodmirenog duga uz obračun kamata, s pozivom na plaćanje istog pod prijetnjom otkaza ugovora o zakupu.

(3) Nadležni upravni odjel će, u slučaju kontinuiranih dospjelih nepodmirenih potraživanja na osnovu zakupnine, pokrenuti postupak naplate potraživanja, tijekom važenja ugovora i nakon otkaza ugovora o zakupu o poslovnom prostoru.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 71.

1. Ugovor na određeno vrijeme

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

(2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom prije isteka roka na koji je zakup ugovoren, uz otkazni rok od 30 dana, ako ugovorom nije drugačije određeno, a koji pisani otkaz se obavezno dostavlja poštom preporučeno.

(3) Ukoliko se ugovor o zakupu na određeno vrijeme otkazuje prije isteka roka na koji je zakup ugovoren, otkaz prestaje danom isteka otkaznog roka.

(4) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj stranci i dana kad prestaje zakup.

Članak 72.

2. Ugovor na neodređeno vrijeme

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako nije drugačije ugovoreno.

(3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme za poslovni prostor koji se nalazi u postupku denacionalizacije, prestaje važiti sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva.

Članak 73.

(1) Ugovor na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku sukladno zakonu.

(2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka.

(3) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.

(3) Ako ugovorom nije drugačije utvrđeno, otkazni rok je 30 dana.

(4) Ako ugovorom nije drugačije određeno, otkaz se može dati samo prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

Članak 74.

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

Članak 75.

(1) Zakupodavac će otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane obavijesti zakupodavca zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ne plati dospjelu zakupninu za 2 mjeseca uzastopno,
- promjeni uvjete koji su bili razlogom za odobrenje stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,

(2) Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:

- kada je donio odluku da se u poslovnom prostoru obavlja druga djelatnost,
- ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti,
- kada zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja, bez opravdanog razloga, djelatnost duže od dva mjeseca uzastopno,
- kada zakupnik, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca, vrši preinake poslovnog prostora.

Članak 76.

Zakupnik može pisanim putem otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka na koji je zakup ugovoren, ne navodeći razloge, uz otkazni rok od 30 dana.

Članak 77.

(1) Po podnesenom pisanom otkazu zakupnika ili utvrđenju nadležnog Upravnog odjela o ispunjenju svih pretpostavaka za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora, isti upravni odjel će predložiti Gradonačelniku donošenje Odluke o otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora.

(2) Gradonačelnik će donijeti Odluku o otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora koja sadrži sljedeće podatke:

- podatke o sklopljenom ugovoru,
- razlog otkazivanja,
- iznos dospjelih nepodmirenih potraživanja prema ugovoru,
- datum otkaza ugovora i način otkazivanja,
- otkazni rok i predaju poslovnog prostora
- mjere osiguranja naplate odnosno ovrhe dospjelih nepodmirenih potraživanja

(3) Nadležna upravna tijela će bez odgode postupati sukladno Odluci iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Odluka o otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora se bez odgode dostavlja zakupniku preporučeno putem pošte.

Članak 78.

(1) Nakon prestanka zakupa, odnosno isteka otkaznog roka, zakupnik je dužan predati zakupodavcu u posjed 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 kao i u stanju urednosti za koju je zakupnik odbio naknadu za uložena sredstva, ako nije drugačije ugovoreno ili propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka ove Odluke 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 kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 79.

Zakupodavac nije dužan zakupniku naknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

Članak 80.

(1) Prilikom primopredaje ispražnjenog poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora u vrijeme predaje.

(2) Zapisnik potpisuju službena osoba zakupodavca i zakupnik ili ovlašteni zastupnik zakupnika.

(3) Ukoliko prilikom primopredaje nije sastavljen zapisnik, smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 81.

Gradonačelnik svojom Odlukom, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno, na pisani zahtjev osobe sa pravnim interesom, odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. supružniku, 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 slijedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 82.

Sve sporove iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupodavac i zakupnik će pokušati riješiti međusobno dogovorno mirnim putem, a ako to ne uspiju nadležan je Općinski sud u Virovitici.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA KOJI SE NALAZI U VLASNIŠTVU GRADA VIROVITICE I S KOJIM RASPOLAŽE GRAD VIROVITICA

Članak 83.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Virovitice 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 godina, te uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Virovitici.

(2) Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom

odnosu s Gradom Virovitica u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Virovitici, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Virovitica u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,
- 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 se uračunava i vrijeme zakupa njegovog 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.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Virovitice iz stavka 1. ovog članka, dosadašnji zakupnik podnosi u roku od 90 od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom Upravnom odjelu Grada Virovitice.

Odredbom članka 7. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07. 03.2019., dodan je stavak 3.

Članak 84.

(1) Grad Virovitica kao prodavatelj provodi prodaju svojeg poslovnog prostora sadašnjem zakupniku iz članka 83. ove Odluke neposrednom prodajom.

(2) Prodaja poslovnih prostora iz članka 83. ove Odluke vrši se na temelju javnog Popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje.

(3) Popis iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Gradsko vijeće Grada Virovitice na prijedlog Gradonačelnika.

(4) Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje objavljuje se na službenoj web stranici Grada Virovitice i oglasnoj ploči gradske uprave.

(5) Na popis poslovnih prostora iz stavka 3. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni grada,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Odredbama članaka 8. i 9. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., izmijenjen je stavak 3. i dodan stavak 5.

Članak 85.

Popis poslovnih prostora iz članka 84. 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. tržišnu cijenu prostora,
4. podatak da se obrazac za kupoprodaju poslovnoga prostora može preuzeti u pisarnici gradske uprave i na službenoj web stranici Grada Virovitice.

Članak 86.

(1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora iz članka 83. ove Odluke podnosi se u roku od 90 dana od javne objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom Upravnom odjelu.

(2) Stručne, administrativne i tehničke poslove u postupku kupoprodaje obavlja nadležni Upravni odjel iz članka 9. ove Odluke.

(3) Zahtjev iz stavka 1. ovog članka mora sadržavati:

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

(4) Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka je potrebno priložiti:

1. preslike ugovora o zakupu poslovnog prostora i svih dodataka kojim se dokazuje neprekidno tražanje zakupa sukladno članku 83. ove Odluke,
2. ponuđeni način plaćanja kupoprodajne cijene uz ograničenje predviđeno člankom 36. stavkom 3. Zakona;
3. potvrdu tvrtki u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada Virovitice o podmirenim obvezama prema Gradu Virovitici;
4. potvrdu Ministarstva financija - Porezne uprave o stanju poreznog duga;
5. pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospelosti ne stariji od 30 dana;
6. dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima;
7. dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada Virovitice,
8. izjavu sadašnjeg zakupnika da nije poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje dao u podzakup

ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepušio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

9. i druge eventualne isprave kojima sadašnji zakupnik dokazuje svoj status sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 87.

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 poslovnog prostora drugoj osobi.

Članak 88.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu Virovitici, državnom proračunu, 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 89.

(1) Poslovni prostori iz članka 1. ove Odluke prodaju se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, procijenjena vrijednost poslovnog prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima iz članka 83. ove Odluke, umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, a za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

(3) 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.

(4) Procijenjena vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada Virovitice.

Odredbom članka 10. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07. 03.2019.g., izmijenjen je članak 89.

Članak 90.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Virovitice obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

(2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti dulji od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

Odredbom članka 11. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/19. koja je stupila na snagu 07.03.2019.g., izmijenjen je članak 90.

Članak 91.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradsko vijeće Grada Virovitice.

(2) Na temelju Odluke iz stavka 1. ovog članka, Gradonačelnik s kupcem sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke.

Članak 92.

(1) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 83. ove Odluke i:

- 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 kraćem od 10 godina,
- odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, 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 poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

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

(3) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o

kupoprodaji poslovnog prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 93.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora osim bitnih sastojaka određenih člankom 86. ove Odluke, može 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.

Članak 94.

Sve sporove iz ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, prodavatelj i kupac će pokušati riješiti međusobno dogovorno mirnim putem, a ako to ne uspiju nadležan je Općinski sud u Virovitici.

X. IZVJEŠĆIVANJE**Članak 95.**

Upravni odjel Grada Virovitice nadležan za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora dva puta tijekom kalendarske godine, odnosno svakih 6 mjeseci podnosi Gradonačelniku upravljačko izvješće o činjeničnom stanju vezanom za poslovni prostor i provedenim postupcima, a koje osobito sadrži:

1. podatke o raspoloživom poslovnom prostoru (u vlasništvu i nad kojima raspolaže Grad Virovitica i njegovom statusu)
2. podatke o provedenim postupcima vezanim za poslovni prostor
3. podatke o financijskim sredstvima ostvarenim na temelju osnova zakupa, privremenog korištenja i prodaje poslovnog prostora
4. podatke o ulaganju i održavanju poslovnog prostora
5. podatke o provedenim postupcima za naplatu dospjelih nepodmirenih potraživanja vezanih za poslovni prostor

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 96.**

Gradonačelnik će imenovati Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 97.

Gradonačelnik će svojom odlukom osnovati Jedinstvenu bazu podataka o poslovnom prostoru koji

se nalazi u vlasništvu Grada Virovitice i s kojim raspolaže Grad Virovitica u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 98.

Sa svim dosadašnjim zakupcima kojima je temeljem odredaba ove Odluke došlo do povećanja ili smanjenja visine zakupnine, sklopit će se Dodatak osnovnog ugovora u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Ukoliko dosadašnji zakupci ne pristupe sklapanju Dodatka osnovnog ugovora u roku utvrđenom u stavku 1. ovog članka, raskinuti će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Članak 99.

Sve ugovorne strane s osnove zakupa poslovnog prostora koje do stupanja na snagu ove Odluke nisu uskladile svoja prava, uskladit će preuzeta prava, obveze i utvrđenu zakupninu sa iznosom kao i određenim pravima i obvezama utvrđenim odredbama ove Odluke.

Članak 100.

Na sva prava i obveze koje reguliraju zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, a nisu utvrđena ovom Odlukom, primjenjuje se važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/14. od 20. 02.2014.)

Članak 101.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Službeni vjesnik” Grada Virovitice broj 18/09, 11/11, 3/12, 5/12 i 7/12).

Ova odluka stupa na snagu dan nakon objave u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

Odluka

o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 10/14. od 25.09.2014.)

Članak 3.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u «Službenom vjesniku» Grada Virovitice.

Odluka

o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada

Virovitice“ br. 2/19. od 27.02.2019.)

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

Na temelju članka 29. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Virovitice-pročišćeni tekst („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 6/13.), Odbor za statutarno-pravna pitanja na 21. sjednici održanoj dana 04. travnja 2019. godine, utvrdilo je pročišćeni tekst Odluke o javnim priznanjima Grada Virovitice.

Pročišćeni tekst Odluke o javnim priznanjima sadrži: Odluku o javnim priznanjima Grada Virovitice („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 4/08.), Odluku o izmjenama Odluke o javnim priznanjima Grada Virovitice („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 2/09.), Odluku o izmjeni Odluke o javnim priznanjima („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. i 7/12.) i Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o javnim priznanjima Grada Virovitice („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 1/19.) u kojima je naznačeno njihovo stupanje na snagu.

Klasa: 021-03/19-01/10

Ur.broj: 2189/01-07/3-19-5

Virovitice, 04. travnja 2019.

Predsjednica

**Odbora za statutarno-pravna pitanja
Lahorka Weiss, dipl.oec. v.r.**

O D L U K A O JAVNIM PRIZNANJIMA GRADA VIROVITICE - pročišćeni tekst -

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se vrste javnih priznanja Grada Virovitice uvjeti za njihovo dodjeljivanje te tijela za provođenje postupka i dodjelu priznanja.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod

Člankom 1. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o javnim priznanjima Grada Virovitice („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ br. 1/19.) koja je stupila na snagu 05. 02.2019.g., dodan je novi stavak 2.