

Temeljem članka 3. i 6. stavka 1. i 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.) i članka 19. točke 2. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 8/05., 2/09., 9/09. i 13/09.) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 17. sjednici održanoj 26. rujna 2011., donijelo je

O D L U K U

o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek (nastavno: Odluka) uređuju se međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada Osijeka, a posebno: određivanje zona i djelatnosti po zonama koje će se obavljati u poslovnim prostorima, određivanje početne visine zakupnine, uvjeti i postupak natječaja, zasnivanje zakupa, održavanje i rekonstrukcija poslovnih prostora, prestanak zakupa te druga pitanja u svezi s davanjem u zakup poslovnih prostora.

Odredbe ove odluke se odnose i na poslovne prostore na kojima Grad Osijek ima pravo raspolaganja ili korištenja, a nisu u njegovom vlasništvu.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, (nastavno: Zakon) smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

U gospodarenju i upravljanju poslovnim prostorima iz članka 1. ove odluke Gradonačelnik Grada Osijeka (nastavno: Gradonačelnik):

1. donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja i utvrđuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
2. donosi odluku o odabiru najpovoljnijih ponuditelja
3. odobrava promjenu i dopunu ugovorene djelatnosti
4. odobrava prijenos prava i obveza dosadašnjeg zakupnika
5. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa zakupnikom kojem istječe ugovor
6. utvrđuje vrijednost boda u kunama kao elementa za izračun početne visine zakupnine
7. obavlja i druge poslove za koje je ovlašten Zakonom i ovom odlukom.

II. ODREĐIVANJE ZONA I RAZVRSTAVANJE POSLOVNIH PROSTORA PO ZONAMA

Članak 4.

Poslovni prostori kojima gospodari Grad Osijek razvrstavaju se u pet zona kako slijedi:

0. zona - obuhvaća područje Grada Osijeka:

Trg A. Starčevića, Trg Slobode, Trg Ivana Pavla II., Prolaz J. Benešića te Kapucinska ulica od Trga A. Starčevića sa zapadne strane do Ulice L. Jägera s jugoistočne strane i Županijska ulica od Trga A. Starčevića do Ulice Hrvatske Republike.

I. zona - obuhvaća područje Grada Osijeka:

omeđeno Ulicom S. Radića s istoka, Ulicom A. Waldingera i Ulicom sv. Ane sa zapada, rijekom Dravom sa sjevera i ulicama Hrvatske Republike i Ružinom s juga, omeđeno Cvjetkovom ulicom sa istoka, Ulicom J. Huttlera sa zapada, Krstovom ulicom sa sjevera i Vukovarskom ulicom s juga, osim onih obuhvaćenim 0. zonom.

II. zona - obuhvaća područje Grada Osijeka:

omeđeno Ulicom kardinala A. Stepinca sa istoka, ulicama Klanac i Dubrovačkom sa zapada, rijekom Dravom sa sjevera i Ulicom I. Gundulića s juga, uključujući Ulicu S. Radića u cijelosti, omeđeno Ulicom J. Huttlera sa zapada, Cvjetkovom sa sjevera i Riječkom ulicom s juga, osim onih obuhvaćenih 0. i I. zonom.

III. zona - obuhvaća područje Grada Osijeka:

omeđeno ulicama Velebitskom i Zeleno polje sa istoka, Ulicom A. Kanižlića sa zapada, željezničkom prugom Osijek-Zagreb, Ulicom kneza Trpimira i M. Divalta s juga te rijekom Dravom sa sjevera, osim onih obuhvaćenim 0., I. i II. zonom.

IV. zona - obuhvaća područje Grada Osijeka koja nisu obuhvaćena u prethodnim zonama.

Članak 5.

U poslovnim prostorima u svim zonama mogu se obavljati sve djelatnosti.

Ulični prostori u 0., I. i II. zoni ne smiju se davati u zakup za skladišta i radionice osim za obrtničke radionice u kojima se obavlja tiha djelatnost.

Kada se dvorišni prostori daju u zakup za skladišta i radionice za ostale obrtničke djelatnosti, mora se voditi računa o tomu da obavljanje tih djelatnosti ne remeti uobičajeno korištenje okolnih stambenih i poslovnih objekata te ne ugrožava sigurnost prometa.

Članak 6.

Poslovni prostori na katovima se mogu dati u zakup za obavljanje trgovačke, uredske, bankarske i sličnih djelatnosti te djelatnosti tihog obrta.

III. ODREĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE

Članak 7.

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

Gradonačelnik može prilikom utvrđivanja početne zakupnine koja će se objaviti u javnom natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora, odrediti početnu zakupninu u višem iznosu od početne zakupnine iz stavka 1. ovog članka, vodeći računa o tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Gradonačelnik iznimno može odrediti i nižu početnu mjesečnu zakupninu od zakupnine utvrđene na način iz stavka 1. ovog članka, pod uvjetima utvrđenim ovom odlukom.

Članak 8.

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 i površine pod ugrađenim namještajem.

Članak 9.

Koeficijent se utvrđuje u odnosu na visinu korisne površine poslovnog prostora i iznosi:

1,50 za poslovne prostore visine preko 4,00 metra, u kojima nije izgrađena galerija u površini jednakoj ili većoj od 50% tlocrtno površine prizemlja

1,00 za poslovne prostore visine do 4,00 metra

1,00 za podrumne visine iznad 2,20 metara

0,75 za terase, balkone i lođe

0,50 za podrumne visine do 2,20 metara.

Članak 10.

Broj bodova određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnost koja se u njemu obavlja, prema sljedećoj tablici:

djelatnosti	0.	I.	II.	III.	IV.
ugostiteljska (osim restorana) financijska (banke, osiguravajuća društva, trgovina vrijednosnicama i sl.) kladionice i igre na sreću	12,0	10,5	9,0	7,7	6,2
restorani	10,5	9,0	7,7	6,2	5,7
trgovačka	12,0	7,0	6,0	5,3	4,4
obrt i proizvodne djelatnosti	10,0	4,6	4,0	3,6	3,1
humanitarne, socijalne, zdravstvene i udruge za zaštitu djece, mladeži i obitelji	4,0	3,6	3,0	2,6	2,1
uredska	6,5	5,8	5,1	4,4	3,7
skladišta	5,0	4,5	4,0	3,5	3,0
ostale udruge i umjetničke radionice	5,6	4,8	4,0	3,2	2,4

Vrijednost boda u kunama, kao elementa za izračun početne visine zakupnine, utvrđuje Rješenjem Gradonačelnik.

Članak 11.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunata po odredbama ove odluke umanjuje se za 20% kada se cijeli prostor nalazi u dvorištu, u podrumu i u pothodniku na Trgu A. Starčevića ako se obavlja ugostiteljska djelatnost.

Za poslovne prostore u Tvrđi i Ulici S. Radića u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost (osim restorana) obračunava se početna mjesečna zakupnina kao za ugostiteljske prostore u 0. zoni.

Članak 12.

Za poslovni prostor u kojem je moguće obavljati više različitih djelatnosti, početna zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom odlukom utvrđen veći broj bodova.

Članak 13.

Ako se za poslovni prostor, koji se daje u zakup, natječaj raspisuje više puta uzastopno za istu djelatnost, početna mjesečna zakupnina se može odrediti i u nižem iznosu i to: za drugi natječaj u visini 90% početne mjesečne zakupnine, za treći natječaj u visini 70% početne mjesečne zakupnine, za četvrti i svaki sljedeći natječaj u visini 50% početne mjesečne zakupnine.

IV. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 14.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to provođenjem postupka prikupljanja pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 15.

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju najmanje od jedne godine, a najduže do petnaest godina.

Iznimno, ako je predmet naknade prema posebnom zakonu ili je u tijeku postupak utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske, poslovni prostor se daje u zakup na neodređeno vrijeme.

Članak 16.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik.

Odlukom iz prethodnog stavka Gradonačelnik utvrđuje djelatnosti koje se u poslovnom prostoru mogu obavljati, visinu početnog iznosa mjesečne zakupnine, dužinu trajanja zakupa i posebne uvjete ako se utvrđuju.

Gradonačelnik može pobliže odrediti vrstu djelatnosti, grupu proizvoda za prodaju, kao i vrstu usluga koje će se pružati.

Članak 17.

Javni natječaj se objavljuje u jednom dnevnom listu, na oglasnoj ploči Grada Osijeka i na službenoj internet stranici Grada Osijeka.

Iznimno, umjesto objave cijelog natječaja u dnevnom listu, Gradonačelnik može odlučiti da se u najmanje jednom dnevnom listu objavi samo obavijest o objavi javnog natječaja koja ne mora sadržavati kompletan tekst natječaja.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje osam dana, računajući od dana objave na oglasnoj ploči Grada Osijeka.

Obavijest u dnevnom listu mora sadržavati datum objave natječaja na oglasnoj ploči Grada Osijeka i krajnji rok za dostavu ponuda.

Članak 18.

Javni natječaj mora obavezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora
2. djelatnosti koje se mogu obavljati
3. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
5. iznos i rok za uplatu jamčevine koja se mora uplatiti virmanskim nalogom ili općom uplatnicom u novcu
6. rok za podnošenje pisanih ponuda
7. vrijeme i mjesto otvaranja ponuda
8. odredbu o obaveznom sadržaju pisane ponude
9. informaciju o mogućnosti razgledavanja poslovnih prostora
10. odredbu da je ponuditelj dužan uz ponudu dostaviti izjavu da nema duga prema Gradu Osijeku i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Osijeka po bilo kojoj osnovi
11. odredbu da se neće razmatrati ponuda ponuditelja koji zaključno s danom podnošenja ponude na natječaj ima dospjelo dugovanje prema Gradu Osijeku i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Osijeka po bilo kom osnovu
12. odredbu da se neće razmatrati ponuda ponuditelja za kojeg je iz priloženog dokaza o bonitetu ili solventnosti utvrđeno da mu je račun u blokadi duže od 30 dana u posljednjih 6 mjeseci
13. odredbu da se neće razmatrati ponuda ponuditelja koji je već stekao pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, a to pravo nije realizirao iz neopravdanog razloga
14. odredbu da se neće razmatrati ponuda ponuditelja s kojim je Grad Osijek u sporu u svezi s korištenjem poslovnog prostora
15. odredbu da se neće razmatrati ponuda ponuditelja u kojoj je osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba, fizička osoba koja je bila osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba u pravnoj osobi koja je bila zakupnik gradskog poslovnog prostora, a nije uredno ispunjavala ugovorne obveze
16. odredbu da je punomoćnik ponuditelja dužan dostaviti punomoć za zastupanje koju je ovjerio javni bilježnik (obveza ovjere kod javnog bilježnika se odnosi samo na fizičke osobe)
17. odredbu da je ponuditelj ili njegov punomoćnik obavezan biti na otvaranju ponuda ako želi koristiti pravo na nastavak postupka pisanim nadmetanjem u slučaju više ponuda s istim uvjetima
18. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj obavezan najkasnije u roku od petnaest dana od dana konačnosti Odluke o najpovoljnijem ponuditelju sklopiti ugovor o zakupu, a u protivnom će se smatrati da je odustao od zaključenja ugovora i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine
19. odredbu o stanju u kojem zakupnik uzima u zakup poslovni prostor
20. odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava na naknadu ili s pravom naknade za uložena sredstva sukladno odredbama ove odluke
21. odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu

22. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor
23. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim
24. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim ponuditeljima
25. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 5-tog u mjesecu za tekući mjesec
26. odredbu o prihvaćanju povećanja visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa temeljem odluka Gradonačelnika
27. odredbu da Grad Osijek zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu
28. odredbu da će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopiti kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, na trošak zakupnika
29. odredbu o drugim posebnim uvjetima za sudjelovanje u natječaju i to:
 - a) za zakup garaže da na natječaju može sudjelovati natjecatelj koji ima prometnu dozvolu vozila kao i da prednost ima natjecatelj koji ima ili koristi stan ili poslovni prostor neposredno u ili u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi
 - b) i drugo.

Članak 19.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- naziv, odnosno osobno ime i prezime natjecatelja, sjedište odnosno adresu i OIB
- redni broj i adresu 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 ponuditelje
- kratak opis djelatnosti koju ponuditelj planira obavljati u poslovnom prostoru.

Uz pisanu ponudu svaki ponuditelj mora dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- original ili presliku dokaza o uplati propisane jamčevine
- presliku osobne iskaznice, putovnice ili vozačke dozvole ukoliko je natjecatelj fizička osoba odnosno presliku obrtnice ako se javlja kao obrtnik
- presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra ne stariji od 30 dana
- pisanu izjavu da nema duga prema Gradu Osijeku i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Osijeka po bilo kojem osnovu
- BON-2 ili SOL-2 za pravne osobe ne stariji od 30 dana
- original ili presliku ostale dokumentacije propisane tekstom natječaja.

Tekstom natječaja može se propisati i dostava druge dokumentacije ili podataka.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, obvezni su uz ponudu priložiti vrijedeće:

- Uvjerenje nadležnog ureda državne uprave u jedinici područne (regionalne) samouprave za članove obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i hrvatske ratne invalide iz Domovinskog rata
- Potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske odnosno Ministarstva unutarnjih poslova za dragovoljce i ostale hrvatske branitelje iz Domovinskog rata.

Osobe iz prethodnog stavka su u obvezi uz ponudu priložiti i potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ne koriste mirovinu ostvarenu na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne stariju od 15 dana od dana podnošenja ponude.

Osobe navedene u stavku 3. ovog članka mogu, uz ispunjenje gore navedenih natječajnih uvjeta, ostvariti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora samo ako na natječaju sudjeluju isključivo kao fizičke osobe i ako do sada to pravo nisu ostvarile.

Navedene isprave i dokazi sudionicima natječaja se po okončanju postupka na njihov zahtjev vraćaju, osim isprava i dokaza najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 20.

Postupak natječaja (otvaranje prispjelih ponuda i izradu prijedloga odluke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja) provodi Upravni odjel za gospodarstvo, Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom Grada Osijeka.

Članak 21.

Prije početka otvaranja ponuda utvrđuje se je li akt o raspisivanju javnog natječaja propisno objavljen, upoznaju se nazočni ponuditelji s uvjetima i načinom provedbe natječaja te eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnim prostorima.

U zapisniku se upisuju podaci o svim nazočnim ponuditeljima ili njihovim punomoćnicima i utvrđuje njihov identitet.

Ukoliko se utvrdi da netko od nazočnih nije dokazao svoj identitet za pravo sudjelovanja u postupku otvaranja ponuda, može se zbog prostornih nemogućnosti odlučiti da isti nema pravo biti nazočan otvaranju ponuda.

Prilikom otvaranja ponuda zapisnički se utvrđuje potpunost i pravodobnost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine.

Članak 22.

Ukoliko na 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 u zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah u zapisnik izjasniti o korištenju svog prava ili da neki od ponuditelja s prvenstvenim pravom nije nazočan, bit će im pisanim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od tri dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti.

Članak 23.

Ako na natječaju za jedan poslovni prostor sudjeluje više osoba koje temeljem članka 23. stavka 3. ove odluke ostvaruju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora i udovolje uvjetima natječaja, prvenstveni red se između tih osoba utvrđuje na način da se pravo zakupa ostvaruje sljedećim redom:

1. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
2. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
3. HRVI iz Domovinskog rata

4. dragovoljci iz Domovinskog rata
 5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.
- Ukoliko se primjenom utvrđenog reda iz prethodnog stavka, utvrdi da ima više osoba sa istim statusom, prednost ima osoba:
- član obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata koja ima više članova
 - dijete smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
 - udovica smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
 - HRVI iz Domovinskog rata s većim postotkom oštećenja organizma
 - hrvatski branitelj iz Domovinskog rata s dužim vremenskim razdobljem u postrojbama HV ili MUP-a.

Članak 24.

U zapisnik, koji se vodi u postupku otvaranja ponuda, osim naprijed navedenih podataka obavezno se unose i podaci o: adresi i površini poslovnog prostora koji je predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima.

Članak 25.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ispunio sve natječajne uvjete i ponudio najviši iznos zakupnine.

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

Ponuditelj koji odustane od svoje ponude prije otvaranja ponuda, ima pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 26.

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda sa istim iznosom ponuđene zakupnine te da među ponuditeljima nema onih s prvenstvenim pravom, nadmetanje se nastavlja između tih ponuditelja, iskazivanjem većeg iznosa od ponuđene zakupnine u pisanom obliku. Ponuđeni iznos mora biti najmanje 5% viši od dostavljene ponude.

U slučaju da i na taj način ponuditelji ponude isti iznos, postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Postupak će se nastaviti i u slučaju da je na otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja sa istim iznosom ponude ili njegov punomoćnik. Ponuđeni iznos i u ovom slučaju mora biti najmanje 5% viši od dostavljene ponude.

Članak 27.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik zadržava pravo poništenja natječaja ili dijela natječaja, odnosno neprihvatanja niti jedne ponude.

Natječaj se može poništiti samo do roka do kada je otvoren.

Članak 28.

Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki poslovni prostor obvezno će se utvrditi:

- najpovoljniji ponuditelj
 - djelatnost koju će obavljati
 - iznos buduće mjesečne zakupnine
 - rok za sklapanje ugovora o zakupu i preuzimanje prostora u posjed
 - instrumenti osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine
 - rok za povrat jamčevina ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene.
- Odluka iz prethodnog stavka može sadržavati i druge odredbe.

Članak 29.

Na Odluku iz prethodnog članka nezadovoljni ponuditelj ima pravo prigovora u roku od 8 (osam) dana od dana primitka, koji podnosi Gradonačelniku.

Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Prigovor na dio odluke ne sprječava konačnost odluke u odnosu na točke na koje nije upućen prigovor.

Članak 30.

Protekom roka za prigovor ili po konačnoj odluci Gradonačelnika, s najpovoljnijim ponuditeljem se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Za taj poslovni prostor raspisat će se novi javni natječaj.

Članak 31.

Jamčevine koje su uplatili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će im se najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, natječajna dokumentacija se vraća na njihov zahtjev.

V. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 32.

S najpovoljnijim ponuditeljem se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji sadrži:

1. podatke o ugovornim stranama
2. podatke o poslovnom prostoru s opisom prostora
3. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
4. visinu ugovorene mjesečne zakupnine u kunama i dan početka obveze plaćanja

5. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru
6. vrijeme na koje se ugovor sklapa
7. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja
8. odredbu da je zakupnik obvezan prihvatiti povećanje visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa temeljem odluka Gradonačelnika te da je zakupnik suglasan da se zbog promjene iznosa ugovorene zakupnine potpisuje dodatak ugovora o zakupu
9. rokove plaćanja zakupnine i drugih naknada
10. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Gradonačelnika
11. odredbu o tome u kakvom stanju zakupnik preuzima poslovni prostor
12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane 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 da je zakupnik - fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije pravne osobe, u obvezi dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi i broju žiro računa, temeljem kojih podataka će se sklopiti ugovor o prijenosu ugovornih prava i obveza zakupnika
15. odredbu o načinu davanja garancije za dospelja plaćanja mjesečnog iznosa ugovorene zakupnine
16. odredbu da zakupnik za uplaćeni novčani depozit ostvaruje pravo na kamatu u visini kamate koju odobrava banka kod koje Grad Osijek ima otvoren račun, za položena sredstva po viđenju
17. odredbu da će zakupodavac vratiti zakupniku uplaćeni novčani depozit uvećan za pripadajuće kamate nakon prestanka važenja ugovora pod uvjetom da je zakupnik uredno ispunio sve obveze preuzete ugovorom o zakupu
18. odredbu ako se za vrijeme trajanja ugovora utvrdi da stvarna površina ne odgovara površini utvrđenoj ugovorom o zakupu, ugovorne strane dodatkom ugovora će utvrditi novu površinu i proporcionalno s njom utvrditi zakupninu koja će se obračunavati od dana podnošenja zahtjeva za utvrđivanjem stvarne površine
19. odredbu da zakupnik za vrijeme trajanja ugovora o zakupu odgovara za štetu koja nastane trećim osobama uobičajenim korištenjem poslovnog prostora ili propuštanjem poduzimanja mjera za sprječavanje nastanka štete
20. odredbe o prestanku ugovora
21. odredbu da je zakupnik nakon isteka otkaznog roka dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo i koristio, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva
22. odredbu da je zakupnik obvezan zakupodavcu nadoknaditi štetu koju je prouzročio u poslovnom prostoru, a šteta je utvrđena zapisnikom o primopredaji
23. odredbu da je zakupnik obvezan zakupodavcu nadoknaditi štetu u visini ugovorene zakupnine, koja bi nastala u slučaju da ne preda prostor u posjed zakupodavcu u roku od 30 dana od dana primitka pisanog otkaza ovog ugovora
24. odredbu da se zakupnik odriče prava potraživanja sa osnova instituta stjecanja bez osnove i poslovodstva bez naloga, bez obzira je li u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca osim u slučajevima utvrđenim Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari Grad Osijek
25. odredbu da zakupnik potpisom ugovora o zakupu ovlašćuje zakupodavca da može radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova te radi

- namirenja troškova nastalih u postupku za iseljenje zakupnika i predaju prostora u posjed zakupodavcu, a nakon ostvarenja uvjeta za otkaz ugovora, neposredno provesti ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini. Dospjelost tražbine zakupodavac dokazuje Izvodom otvorenih stavki partnera po nivou i naknadi i otkazom Ugovora o zakupu
26. odredbu da je zakupnik obvezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona
 27. 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
 28. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana
 29. i drugo propisano ovom odlukom.

Članak 33.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Članak 34.

Najpovoljniji ponuditelj je prije potpisa ugovora o zakupu, obvezan uplatiti na žiro-račun proračuna Grada Osijeka novčani depozit u visini trostrukog iznosa ugovorene zakupnine, koji će se aktivirati ako zakupnik nakon prestanka važenja ugovora o zakupu nije podmirio dospjelu zakupninu i dospjele neplaćene režijske troškove za predmetni poslovni prostor.

Iz novčanog depozita će se osim dužne zakupnine i neplaćenih režijskih troškova za predmetni poslovni prostor, ukoliko je iznos depozita dostatan, naplatiti kamate obračunate zbog zakašnjelog plaćanja ugovornih obveza te sve štete koje je na poslovnom prostoru prouzročio zakupnik, a nije ih sanirao o svom trošku.

Visina štete iz prethodnog stavka utvrdit će se prema ispostavljenim računima ovlaštenih izvođača radova koji su štetu sanirali na zahtjev Grada Osijeka.

Članak 35.

Osim uplate novčanog depozita, najpovoljniji ponuditelj za poslovni prostor za koji godišnja zakupnina ne prelazi 180.000,00 kn, obvezan je prije potpisa ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine.

Ako je najpovoljniji ponuditelj pravna osoba i osnivač te pravne osobe je obvezan dostaviti osobnu zadužnicu koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine.

Članak 36.

Za poslovne prostore za koje ugovorena godišnja zakupnina prelazi 180.000,00 kn, najpovoljniji ponuditelj je obvezan prije potpisa ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu bankarsku garanciju u visini godišnjeg iznosa ugovorene zakupnine s klauzulom “bez prigovora” odnosno “plativo na prvi poziv”, koja vrijedi tri mjeseca nakon prestanka ugovora

o zakupu poslovnog prostora ili novčani depozit u trostrukom iznosu ugovorene mjesečne zakupnine i bjanko zadužnicu koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine.

Odredba članka 35. stavka 2. primjenjuje se i na ponuditelje iz prethodnog stavka.

Najpovoljniji ponuditelj iz prethodnog stavka nije obvezan prije potpisa ugovora o zakupu, uplatiti novčani depozit utvrđen u članku 34. ove odluke.

Članak 37.

Zadužnica i bankarska garancija bit će poslana na naplatu za vrijeme trajanja ugovora o zakupu za pokriće svih dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja po osnovi zakupnine, režijskih troškova za korištenje predmetnog poslovnog prostora te zateznih kamata.

Ukoliko zakupodavac aktivira zadužnicu ili bankarsku garanciju tijekom trajanja ugovora o zakupu, zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu ili bankarsku garanciju na isti iznos u roku od 15 dana od dana primitka poziva za dostavu zadužnice ili garancije.

Odredbe članka 34., 35. i 36. ne odnose se na ustanove čiji je jedini osnivač Grad Osijek niti na trgovačka društva kojih je Grad Osijek osnivač ili ima poslovni udjel od najmanje 10%.

Članak 38.

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

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 39.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Gradonačelnika.

Članak 40.

Dopuna ili promjena ugovorene djelatnosti može se dozvoliti pod slijedećim uvjetima:

1. da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje 1 godinu prije dana podnošenja zahtjeva
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u iznosu tržišne vrijednosti one djelatnosti za koju traži dopunu ili promjenu djelatnosti. Tržišna vrijednost predstavlja prosječnu vrijednost zakupnine dobivenu temeljem provedenog natječaja za istu djelatnost na istoj lokaciji
3. ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog primjenom uvjeta iz točke 2. ovog članka, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Rješenje o dopuni ili promjeni 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 Osijeka.

Članak 41.

Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti. Svako korištenje poslovnog prostora za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlog je za otkaz ugovora o zakupu.

Članak 42.

Gradonačelnik može dati suglasnost za prijenos prava i obveza dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom ili izvanbračnom drugu te djeci, usvojenicima, pastorcima
2. pravnoj osobi, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik kao fizička osoba njen jedini osnivač
3. obrtu, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik njegov jedini vlasnik
4. fizičkoj osobi koja je kao njegov zaposlenik ili suvlasnik obrta obavljala ugovorenu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru zajedno s dosadašnjim zakupnikom najmanje pet godina
5. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja zakupnika, uz uvjet da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje Trgovačkog suda)
6. pravnoj osobi ako je dosadašnji zakupnik kao pravna osoba jedini osnivač pravne osobe na koju želi prenijeti ugovorna prava i obveze.

Osoba na koju se prenose prava i obveze dosadašnjeg zakupnika dužna je prihvatiti povećanje ugovorene zakupnine u skladu s odlukom Gradonačelnika koji će visinu zakupnine utvrditi prema tržišnim cijenama postignutim na javnim natječajima za istu vrstu djelatnosti u istoj zoni te nastaviti obavljati istu djelatnost.

Prenositelj se ugovorom o prijenosu ugovornih prava i obveza treba obvezati Gradu Osijeku na ispunjenje svih budućih dospjelih ugovornih obveza primatelja, ukoliko ih ne ispuni primatelj.

Odnosi prijenosa prava i obveza dosadašnjeg zakupnika uredit će se sklapanjem ugovora o prijenosu ugovornih prava i obveza.

Suglasnost za prijenos utvrđenu točkom 6. ovog članka, Gradonačelnik će dati samo u slučajevima postojanja gospodarskog ili ekonomskog interesa Grada Osijeka.

Članak 43.

Gradonačelnik će dati suglasnost za prijenos prava i obveza dosadašnjeg zakupnika samo na vrijeme koje je utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa osnovnim ugovorom o zakupu, uz uvjet da se prije potpisa ugovora o prijenosu prava i obveza podmire sva dugovanja prema Gradu Osijeku i svim trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Osijeka.

Članak 44.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Radi zajedničkog zakupa poslovnog prostora, na natječaju za zakup može sudjelovati više ponuditelja s jednom ponudom pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne jamčevine.

Poslovni prostor za čije korištenje je sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 45.

Ugovorom o zakupu uredit će se način plaćanja ugovorene zakupnine tako da će se račun za ugovorenu mjesečnu zakupninu ispostavljeti jednom od zakupnika, ali uz obvezu solidarne odgovornosti svih zakupnika za plaćanje ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugi zakupnici iz ugovora o zakupu preuzimaju sva prava i obveze, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu, uz solidarnu obvezu plaćanja cijelog iznosa ugovorene mjesečne zakupnine.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje svih prava i obveza, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

VI. ODRŽAVANJE I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA

Članak 46.

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

Članak 47.

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

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 48.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 49.

Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na održavanju (osim redovnog održavanja), rekonstrukciji ili privođenju ugovorenoj namjeni poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev.

Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje namjerava izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvođača radova.

O zahtjevu za izvođenje radova na održavanju ili rekonstrukciji odnosno privođenju ugovorenoj namjeni poslovnog prostora, odlučuje Povjerenstvo za poslovne prostore Grada Osijeka (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za poslovne prostore).

Povjerenstvo za poslovne prostore rješenjem daje suglasnost za izvođenje radova s naznakom da ih je zakupnik dužan financirati o svom trošku s pravom ili bez prava naknade za utrošena sredstva.

- Rješenjem iz prethodnog stavka Povjerenstvo za poslovne prostore osobito će odrediti:
- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 90 dana, osim u iznimno opravdanim slučajevima
 - vrijeme za koje zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu.

Ukoliko se radi o rekonstrukciji, Povjerenstvo za poslovne prostore rješenjem će obvezati zakupnika za ishođenje ostale potrebne dokumentacije u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.

Članak 50.

Suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva, može se dati zakupniku:

1. za poslovni prostor 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
2. za poslovni prostor u kojem u zadnjih petnaest godina nije izvedena ista vrsta radova
3. ako je za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih organa i institucija
4. za poslovni prostor za koji nije u tijeku postupak utvrđivanja prava vlasništva u skladu s odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine
5. i u drugim opravdanim slučajevima propisanim odlukom Gradonačelnika.

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 spriječava daljnje nastajanje štete.

Članak 51.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se, ukoliko su u Proračunu za tekuću godinu osigurana sredstva za tu namjenu, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, za sljedeće radove:

1. elektroinstalaterske, osim rasvjetnih tijela
2. izgradnju sanitarnog čvora, osim opreme
3. instalacije grijanja
4. podove i stropove
5. radove na krovu
6. sve radove na pročelju
7. posebne radove u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost.

Članak 52.

Po izvršenim radovima, a najkasnije u roku od godine dana od dana isteka roka za završetak radova, zakupnik je dužan Povjerenstvu za poslovne prostore, podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložениh sredstava te uz zahtjev dostaviti okončanu situaciju ili račune za izvedene radove s dokazom o plaćanju istih.

Zahtjev iz prethodnog stavka se može podnijeti parcijalno, za one radove koji predstavljaju cjelinu i zakupnik ima dokaz o njihovom plaćanju.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama utvrđenim Biltenom standardnih kalkulacija radova u visokogradnji, koji izdaje Institut građevinarstva Hrvatske.

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 53.

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

Iznimno, ako je odobreni iznos po osnovi ulaganja toliki da se neće moći kompenzirati za vrijeme trajanja ugovora, Gradonačelnik može odrediti i veći iznos od 50% iznosa mjesečne zakupnine za kompenziranje.

Ako zakupnik ima duga prema Gradu Osijeku po bilo kom osnovu, odobreni iznos može se kompenzirati sa iznosom duga u cijelosti ili djelomično. Prvenstveno se prebijaju potraživanja po osnovi duga za zakupninu, a zatim potraživanja po ostalim osnovama.

Članak 54.

Pravo na naknadu uložениh sredstava u održavanje, rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 50. ove odluke, nije podnio zahtjev ili nije dobio odgovarajuću suglasnost.

Članak 55.

Na odluke Povjerenstva za poslovne prostore iz članka 50., 51. i 53. zakupnik ima pravo uložiti prigovor u roku od osam dana od dana dostave odluke, koji se podnosi Gradonačelniku. Odluka Gradonačelnika je konačna.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 56.

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

Članak 57.

- Zakupodavac će otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba ako:
- i poslije proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane obavijesti zakupodavca, zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
 - zakupnik ne plati dug koji iznosi više od tri dospelje mjesečne zakupnine, u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca i nakon dodatnog roka od 30 dana u kojem je pokušana naplata putem bjanko zadužnice
 - zakupodavac, zbog razloga za koji on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
 - se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti
 - zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor da u podzakup bez pisane suglasnosti Gradonačelnika
 - zakupnik ne plaća redovno zakupninu utvrđenu aktom Gradonačelnika i ne potpiše dodatak ugovoru o zakupu kojim će se ta zakupnina utvrditi

- zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja, bez opravdanog razloga, djelatnost duže od dva mjeseca uzastopno
 - zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora i nakon primitka pisane opomene da otkloni razloge za otkaz ugovora
 - zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela
 - zakupnik ne dostavi zakupodavcu novu bjanko zadužnicu ili bankarsku garanciju koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine, u roku od 15 dana od dana primitka poziva za dostavu bjanko zadužnice
 - se zakupnik ne pridržava odredbi Odluke o komunalnom redu i drugih odluka tijela Grada Osijeka u dijelu koji se odnosi na korištenje poslovnih prostora.
- Zakupnik je dužan predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka otkaza.

Članak 58.

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

Članak 59.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom, koji se obavezno dostavlja uz dokaz o dostavi.

U slučaju neuspjele dostave preporučeno poslanog otkaza ugovora na adresu zakupnika iz Ugovora o zakupu ili na adresu koju je zakupnik prijavio zakupodavcu u slučaju promjene prebivališta ili uobičajenog boravišta odnosno sjedišta za vrijeme trajanja ugovora, dostava otkaza će se smatrati izvršenom objavljivanjem otkaza na oglasnoj ploči zakupodavca u trajanju od 15 dana, s podacima o danu stavljanja i danu skidanja otkaza s oglasne ploče i potpisom službenika koji je to učinio. Zakupnik potpisom ugovora o zakupu potvrđuje da će se dan skidanja pismena s oglasne ploče smatrati danom dostave otkaza.

Članak 60.

Zakupodavac nije dužan zakupniku naknaditi preostali dio sredstava uložениh u održavanje i rekonstrukciju poslovnog prostora koja nisu iskompenzirana tijekom trajanja zakupa, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

Članak 61.

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

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 62.

Podzakup poslovnog prostora koji je odobren po odredbama prijašnjih odluka, traje do isteka roka na koji je sklopljen osnovni ugovor o zakupu.

Članak 63.

Ugovori o zakupu sklopljeni prije stupanja na snagu ove odluke, koji nisu usklađeni s njenim odredbama, trebaju se uskladiti najkasnije u roku od 2 godine od dana stupanja na snagu ove odluke.

Članak 64.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari Grad Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 2/02., 6/03., 3/06., 1/07. i 9/09.).

Članak 65.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

Klasa: 372-03/10-01/134

Urbroj: 2158/01-01-11-6

Osijek, 26. rujna 2011.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Gordan Matković, dipl.ing., v.r.