



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO -  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO  
Gradonačelnik**

KLASA:

URBROJ:

Poreč – Parenzo,

Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/2011., 64/2015. i 112/2018.), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne Novine“ br. 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012, 12203/17, 98/2019 i 144/2020) i članaka 40. i 41. Statuta Grada Poreča (" Službeni glasnik Grada Poreča” broj 2/13 i 10/18), Gradsko vijeće Grada Poreča- Parenzo, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2021. godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU  
o poslovnom prostoru**

**I. OSNOVNE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup, zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, te ostala pitanja u vezi upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo.

Ova se Odluka primjenjuje i na davanje u zakup poslovnih prostora pravnih osoba koje su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Poreča - Parenzo, te poslovnih prostora u vlasništvu Grada Poreča - Parenzo koji su povjereni na upravljanje i gospodarenje ustanovama, udrugama i drugim pravnim osobama.

Za poslovne prostore iz prethodnog stavka ovog članka postupak natječaja provodi i Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe koja poslovni prostor ima u vlasništvu ili na upravljanju i gospodarenju.

Stručne poslove za davanje u zakup, upravljanje i gospodarenje poslovnim prostorima prema stavku 2. ovoga članka obavljaju same pravne osobe koje poslovne prostore imaju u vlasništvu ili na upravljanju i gospodarenju.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

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

## **Članak 2.**

Poslovnim prostorom prema odredbama ove Odluke, sukladno Zakonu o zakupu poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija i garaža.

U smislu ove Odluke zakupodavac je Grad Poreč- Parenzo ( dalje u tekstu: Grad Poreč).

U smislu ove Odluke zakupnik je fizička osoba, fizička osoba- obrtnik i pravna osoba, koja ima sklopljen Ugovor o zakupu i koja u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost ( dalje u tekstu: Zakupnik).

## **Članak 3.**

Gradskim poslovnim prostorima upravlja Gradonačelnik Grada Poreča – Parenzo (dalje u tekstu: Gradonačelnik).

## **Članak 4.**

Odluke u vezi zakupa poslovnih prostora donosi Gradonačelnik na prijedlog za to imenovane Komisije (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija je savjetodavno i stručno tijelo, koje se sastoji od predsjednika i šest članova.

Predsjednik Komisije ima zamjenika.

Predsjednika, zamjenika predsjednika i članove Komisije imenuje Gradonačelnik posebnom odlukom na vrijeme od 4 godine.

Članovi, predsjednik komisije i njegov zamjenik ne mogu sudjelovati u radu Komisije, kada su oni osobno ili njihovi bračni drugovi i djeca sudionici u postupku natječaja za davanje u zakup ili s kakvog drugog pravnog ili poslovnog odnosa imaju veze sa određenim poslovnim prostorom koji je predmet rada Komisije.

Gradonačelnik može svakodobno u cijelosti ili djelomično razriješiti Komisiju i na mjesta razriješenih imenovati druge osobe.

## **Članak 5.**

Poslove evidentiranja, održavanja, zaštite, nadzora nad načinom korištenja poslovnih prostora, pravne, računovodstveno-financijske, ostale stručne i administrativne poslove za Gradonačelnika i Komisiju u vezi upravljanja poslovnim prostorima obavljaju upravna tijela Grada prema nadležnostima utvrđenima propisima o ustrojstvu Grada Poreča-Parenzo.

## **II. UVJETI ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA**

### **Članak 6.**

Uvjeti davanja poslovnih prostora u zakup prema odredbama ove Odluke su:

- mjesečna zakupnina,
- natječajna zakupnina,
- gospodarski program,
- namjena poslovnog prostora,
- period na koji se zaključuje ugovor o zakupu i
- posebni uvjeti za svaki poslovni prostor koje utvrđuje Gradonačelnik prije raspisivanja natječaja.

### **Članak 7.**

Mjesečna zakupnina za poslovne prostore izračunava se umnoškom površine poslovnog prostora i cijene zakupnine izražene u EUR/m<sup>2</sup> prostora.

Visina mjesečne zakupnine u EUR/m<sup>2</sup> određuje se ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Prikaz visine mjesečne zakupnine sa podjelom područja Grada Poreča na zone i podjelom djelatnosti na skupine, prilaže se i čini sastavni dio ove Odluke.

Zakupnina se plaća mjesečno u kunama, do 10-og u mjesecu, za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu, te izdanog računa, odnosno uplatnice.

Iznimno, zakupnina se plaća godišnje unaprijed za svaku godinu ili jednokratno unaprijed cjelokupni iznos zakupnine za vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

Godišnja zakupnina je zbroj 12 mjesečnih zakupnina.

Cjelokupni iznos zakupnine za vrijeme trajanja ugovora je umnožak mjesečnih zakupnina sa brojem mjeseci trajanja ugovora.

Ukoliko se jednokratno plaća cjelokupni iznos zakupnine za vrijeme trajanja ugovora, Zakupnik ostvaruje pravo na popust od 10%.

Obračun EUR/kn vrši se prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan zaduživanja računom, odnosno uplatnicom.

Ugovorena zakupnina uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost kao i drugih davanja (poreza, renti, nameta ili sl.) koji će po posebnim propisima eventualno biti uvedeni nakon sklapanja ugovora, koje se odnose na korištenje poslovnog prostora, kroz čitavo vrijeme trajanja zakupa ili neovlaštenog korištenja poslovnog prostora

Jedan poslovni prostor ne može biti djelomično razvrstan u više zona.

U slučaju obavljanja više djelatnosti u jednom poslovnom prostoru, naplaćivati će se zakupnina za djelatnost koja je najpovoljnija za Zakupodavca.

### **Članak 8.**

Za poslovne prostore na 1. katu zakupnina iznosi 80% , a na 2. i višim katovima 70% mjesečne zakupnine za m<sup>2</sup> poslovnog prostora određene člankom 7. ove Odluke.

### **Članak 9.**

U mjesečnoj zakupnini nisu sadržani troškovi struje vode, komunalne naknade, obvezne pričuve, održavanja zgrade, odvoza smeća i slični troškovi koji se plaćaju posebno.

### **Članak 10.**

Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana potpisa ugovora o zakupu, osim u slučajevima iz stavka 2. i 3. ovog članka.

Ako zakupnik u zakup uzima neuređen ili djelomično uređen poslovni prostor, može se osloboditi od obveze plaćanja mjesečne zakupnine na rok do 12 mjeseci radi privođenja prostora ugovorenoj namjeni.

Radi poticanja zapošljavanja, ostvarenja gospodarskih i drugih programa, može se, po ocjeni Gradonačelnika, od obveze plaćanja zakupnine na rok do 12 mjeseci, osloboditi i zakupnik koji u zakup uzima uređeni poslovni prostor.

Ukoliko troškovi uređenja poslovnog prostora budu viši od iznosa zakupnine za koji je zakupnik oslobođen od plaćanja, takvi troškovi idu na teret zakupnika.

Da li se neki prostor smatra uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim određuje Gradonačelnik prije raspisivanja natječaja, a podaci o stanju prostora uvrštavaju se u natječaj.

### Članak 11.

Ugovorena mjesečna zakupnina može se mijenjati, sukladno odluci Gradskog vijeća.

O povećanju, odnosno promjeni visine mjesečne zakupnine zakupnik se pismeno obavještava tri mjeseca prije promjene visine zakupnine, s podatkom o novoj visini zakupnine i datumom od kad je zakupnik takvu zakupninu dužan plaćati.

U slučaju nemogućnosti dostave zakupniku obavijesti o promjeni visine zakupnine, takva će se obavijest ostaviti u poslovnom prostoru ako se u njemu obavlja djelatnost, a u protivnom će se obavijest pribiti na ulazna vrata poslovnog prostora uz zapisničko utvrđivanje takve dostave.

Ako zakupnik povećanu mjesečnu zakupninu ne počne plaćati u roku određenom u obavijesti, Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu i dotadašnjem zakupniku onemogućiti daljnje korištenje poslovnog prostora.

### Članak 12.

Zakupnici gradskih poslovnih prostora koji u istima posluju neprekidno 12 (dvanaest) mjeseci, imaju pravo na smanjenje zakupnine ovisno o veličini prostora.

Smanjenje zakupnine obračunava se po slijedećim kriterijima:

- za poslovne prostore ukupne površine do 20 m<sup>2</sup> smanjenje od 10%,
- za poslovne prostore ukupne površine od 20,01 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> smanjenje od 15%,
- za poslovne prostore ukupne površine od 50,01 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> smanjenje od 20%,
- za poslovne prostore ukupne površine od 100,01 m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup> smanjenje od 25%
- za poslovne prostore ukupne površine preko 150,01 m<sup>2</sup> smanjenje od 30% zakupnine.

Zakupnik koji želi ostvariti pravo na smanjenje zakupnine iz stavka 1. ovog Članka obvezan je nadležnom upravnom odjelu prijaviti namjeru neprekidnog poslovanja najkasnije 30 dana prije početka razdoblja za koje želi ostvariti to pravo.

Nadležni upravni odjel vršit će kontrolu poslovanja zakupnika 2 (dva) puta mjesečno. Za poslovne prostore za koje se utvrdi da su poslovali neprekidno svih 12 (dvanaest) mjeseci.

Gradonačelnik će odobriti smanjenje zakupnine za narednih 12 (dvanaest) mjeseci sukladno stavku 2. ovog Članka, a na način da će se definirati točan period umanjenja ne duži od 12 mjeseci neovisno o odabranom načinu plaćanja.

Kod plaćanja godišnje zakupnine unaprijed za svaku godinu, period umanjenja se odnosi na 12 mjeseci koji odgovaraju periodu pojedine godine zakupa utvrđene Ugovorom o zakupu poslovnog prostora između zakupodavca i zakupnika.

Kod mjesečnog plaćanja zakupnine, period umanjenja se odnosi na 12 mjeseci pojedine godine zakupa pri čemu svaka godina odgovara razdoblju od 12 mjeseci koji slijede od dana zaključenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora između zakupodavca i zakupnika.

Ukoliko se Zakupnika zateče da ne koristi poslovni prostor, a za isto nije obavijestio Zakupodavca, a ne radi se o izvanrednoj situaciju koju može dokazati (smrtni slučaj i slično), ukida mu se smanjena zakupnina te gubi pravo na ponovno prijavljivanje na istu za cijelo vrijeme trajanja Ugovora.

### Članak 13.

Ponuđena natječajna zakupnina - jamčevina je iznos koji, po raspisanom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, ponuditelj nudi i uplaćuje kao preduvjet za sklapanje ugovora o zakupu, a koja ne može biti niža od početne natječajne zakupnine - jamčevine.

Početna natječajna zakupnina – jamčevina utvrđuje se u iznosu od najmanje jedne, do najviše 12 mjesečnih zakupnina za određeni poslovni prostor i ona ujedno predstavlja iznos jamčevine na natječaju.

Ukoliko na natječaj ne pristigne ni jedna valjana ponuda, Gradonačelnik može na svakom slijedećem natječaju početnu natječajnu zakupninu umanjiti za 20%.

Ukoliko određeni ponuditelj bude izabran kao najpovoljniji, jamčevina iz stavka 2. ovog članka koju je ponuditelj uplatio postaje prihod Zakupodavca, a ponuditelj uplaćuje i razliku do visine natječajne zakupnine koju je ponudio.

Natječajna zakupnina – jamčevina uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Uplaćena natječajna zakupnina ne uračunava se u iznos mjesečne zakupnine, već se ugovorom o zakupu određuje da novi zakupnik redovito plaća mjesečnu zakupninu od dana zaključenja ugovora o zakupu, odnosno od dana kada protekne rok oslobođanja od plaćanja zakupnine prema odredbama ove Odluke.

#### **Članak 14.**

Prilikom raspisivanja natječaja za davanje u zakup određenog poslovnog prostora, Gradonačelnik određuje da svaki ponuditelj mora uz ponudu dostaviti gospodarski program za djelatnost koju planira da će obavljati u poslovnom prostoru.

U gospodarskom programu naročito je sadržano: plan, način, dinamika i iznos sredstava koji se namjerava uložiti u poslovni prostor, broj i struktura radnih mjesta koja će ponuditelj ponuditi za obavljanje djelatnosti, prikaz dosadašnjeg iskustva, odnosno stručne osposobljenosti za uspješno obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru.

Gradonačelnik može za određeni poslovni prostor odrediti i druge sadržaje gospodarskog programa

Gradonačelnik samostalno ocjenjuje koji je najpovoljniji gospodarski program za određeni poslovni prostor.

#### **Članak 15.**

Prije raspisivanja natječaja za određeni poslovni prostor, a i u svako doba po potrebi, Gradonačelnik određuje djelatnost koja se u tom prostoru može obavljati.

Djelatnost se određuje nazivom djelatnosti i grupom djelatnosti u koju ta djelatnost spada u smislu ove Odluke.

Isti prostor može se odrediti za obavljanje više djelatnosti, ali u okviru iste visine mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>. Ako je potrebno odrediti da se u poslovnom prostoru može istovremeno obavljati više djelatnosti, mjesečna zakupnina se određuje prema onoj djelatnosti za koju se plaća najviša mjesečna zakupnina po m<sup>2</sup>. Zakupnik, odnosno korisnik poslovnog prostora po drugom osnovu, ne smije koristiti poslovni prostor za druge namjene osim za onu koja je navedena u ugovoru o zakupu ili u drugom osnovu o korištenju poslovnog prostora.

Gradonačelnik može promijeniti namjenu poslovnog prostora i tako da ga pretvori u stambeni prostor i obratno, namijeni za javne potrebe ili za potrebe stalnih odnosno privremenih i povremenih gradskih, županijskih odnosno državnih tijela i slično.

#### **Članak 16.**

Gradski poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme do najviše 5 godina , uz otkazni rok od 30 dana.

Zbog potrebe većih ulaganja u poslovni prostor ili iz drugih razloga od interesa za Zakupodavca, Gradonačelnik može odlučiti da se poslovni prostor *daje* u zakup i na duži rok.

Za zaključenje ugovora o zakupu poslovnih prostora na rok duži od 20 godina, potrebna je suglasnost Gradskog vijeća.

U svakom slučaju, eventualno uložena sredstva zakupnika u poslovni prostor moraju se amortizirati najkasnije do isteka važenja ugovora o zakupu.

Na temelju sredstava uložениh u poslovni prostor zakupnik ne može ostvariti pravo na smanjenje natječajne i mjesečne zakupnine, na produženje roka važenja ugovora o zakupu, niti na povrat uložениh sredstava nakon isteka roka važenja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Nakon prestanka važenja ugovora o zakupu, poslovni prostor se iznova daje u zakup putem natječaja, odnosno Gradonačelnik određuje njegovu daljnju namjenu, ako Zakonom nije drukčije određeno.

#### **Članak 17.**

Prije raspisivanja natječaja za davanje u zakup određenog poslovnog prostora Gradonačelnik, na temelju posebnih programa, odluka i stavova gradskih tijela, te posebnosti pojedinog slučaja, može odrediti dodatne uvjete zakupa odnosno korištenja i raspolaganja poslovnim prostorom.

### **III. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP**

#### **Članak 18.**

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, u viđenom stanju.

Natječaj za davanje poslovnih prostora u zakup objavljuje se na web stranici i na oglasnoj ploči Grada Poreča-Parenzo.

#### **Članak 19.**

Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju natječaja.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u pravilu sadrži slijedeće odredbe:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, stanje urednosti te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
3. visinu mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> poslovnog prostora,
4. iznos početne natječajne zakupnine, rok i način plaćanja natječajne zakupnine i rok za sklapanja ugovora,
5. iznos, rok i način plaćanja mjesečne zakupnine,
6. vrijeme na koje se sklapa ugovor o zakupu,
7. rok, način i mjesto dostavljanja ponuda,
8. obavijest da Gradonačelnik može bez obrazloženja djelomično ili u cijelosti poništiti natječaj,
9. obvezu dostave izjave ponuditelja kojom isti izjavljuje svoju suglasnost da u slučaju neplaćanja zakupnine, Grad Poreč može javno objaviti popis dužnika i dospjeli novčani iznos potraživanja po osnovu nenaplaćenih zakupnina,
10. odredbu o pravu prvenstva na sklapanje Ugovora
11. ostalo od značaja za natječaj.

### **Članak 20.**

Pismena ponuda dostavljena po raspisanom natječaju mora sadržavati najmanje:

1. Ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta, OIB
2. oznaku poslovnog prostora za koji se dostavlja ponuda
3. visinu ponuđene natječajne zakupnine
4. gospodarski program za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe,
2. dokaz o registraciji za obavljanje djelatnosti,
3. za pravne osobe, dokaz o bonitetu BON I i BON II,
4. dokaz o uplaćenju jamčevini,
5. ovlaštenje za zastupanje pravne osobe,
6. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom i ovom Odlukom (za osobe koje to pravo žele ostvariti).
7. dokaz da podnositelj ponude nema drugi poslovni prostor u vlasništvu grada Poreča - Parenzo u zakupu ili posjedu na području Grada Poreča – u obliku izjave ovjerene kod javnog bilježnika,
8. potvrdu Porezne uprave da ponuditelj ne duguje poreze koji su prihod Grada Poreča,
9. potvrdu gradske uprave da ponuditelj nema ostalih dugovanja prema Gradu Poreču,
10. izjavu o zaštiti osobnih podataka u kojoj daje suglasnost na obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama Grada Poreča
11. te druge dokumente sukladno natječaju.

### **Članak 21.**

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske, te pravne osobe registrirane u RH.

### **Članak 22.**

Nakon proteka roka za dostavljanje ponuda, Komisija zapisnički utvrđuje broj prispjelih ponuda, podatke o ponuditeljima, pravovremenost i potpunost ponuda.

Neppravovremene i nepotpune ponude odbaciti će se kao nevaljane.

Između potpunih i pravovremenih ponuda Komisija zaključkom predlaže Gradonačelniku odabir najpovoljnije ponude.

### **Članak 23.**

Gradonačelnik donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi i utvrđuje ugovor o zakupu za svaki poslovni prostor.

### **Članak 24.**

Gradonačelnik ocjenjuje da li gospodarski programi zadovoljavaju uvjete natječaja.

Najpovoljnijom ponudom utvrdit će se ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta natječaja nudi najveću natječajnu zakupninu između jednakovrijedno ocjenjenih gospodarskih programa.

Ako samo jedan gospodarski program zadovoljava uvjete natječaja, ponuda s tim programom smatra se najpovoljnijom, ako zadovoljava sve ostale uvjete natječaja.

Ako dvije ili više ponuda sadrži i jednakovrijedan gospodarski program i istu visinu natječajne zakupnine, nakon što Gradonačelnik utvrdi takvo stanje stvari, Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koji ponuditelj nudi najvišu natječajnu zakupninu i o tome izvijestiti Gradonačelnika radi donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi i utvrđenja ugovora o zakupu.

#### **Članak 25.**

Ako se prema odredbama ove Odluke ne može odrediti najpovoljniji ponuditelj ili iz drugih, po ocjeni Gradonačelnik, važnih razloga, Gradonačelnik može poništiti raspisani natječaj, ne određivši ni jednog najpovoljnijeg ponuditelja, bez obveze da ponuditeljima posebno obrazlaže takvu svoju odluku.

#### **Članak 26.**

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora dužan je, u roku od osam dana od dana primitka obavijesti o odabiru, uplatiti u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i sa dokazom o uplati pristupiti u gradsku upravu te zaključiti ugovor o zakupu.

Ako ponuditelj čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne uplati u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, tada gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor se može dati sljedećem najpovoljnijem ponuditelju ili ponovno izložiti natječaju.

#### **Članak 27.**

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluke o poništenju natječaja.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustajanju od ponude.

### **IV. UGOVOR O ZAKUPU**

#### **Članak 28.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišno knjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,



- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine,
- način plaćanja zakupnine
- pretpostavke i način izmjene zakupnine kojom se zakupnik obvezuje prihvatiti povećanje zakupnine, koja će eventualno uslijediti u toku trajanja zakupa, prema odlukama Gradskog vijeća,
- odredbu o stanju prostora,
- odredbu o obvezi zakupnika da za preinake i popravke u poslovnom prostoru mora ishoditi prethodnu suglasnost zakupodavca,
- odredbu o obvezi zakupnika da je dužan izvršiti ulaganja u poslovni prostor prema gospodarskom programu, te sam o svom trošku održavati prostor u stanju koje u njemu omogućava obavljanje djelatnosti određene ugovorom o zakupu,
- odredbu o obvezi zakupnika da je za trajanja ugovora o zakupu dužan upravitelju zgrade ili dogovorno sa suvlasnicima zgrade uplaćivati obveznu pričuvu za održavanje zgrade, te izvršavati obveze iz međuvlasničkog ugovora ili Zakona u vezi redovnog i izvanrednog održavanja zgrade, umjesto Grada Poreča kao vlasnika poslovnog prostora. A da se takvi troškovi ne priznaju umanjnjem zakupnine ili na drugačiji način,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
- ostale odredbe od značaja za ugovor.

#### **Članak 29.**

Ugovor o zakupu izrađuje nadležni upravni odjel Grada Poreča, a utvrđuje Gradonačelnik, na temelju raspisanog natječaja, ove Odluke i ostalih važećih propisa.

#### **Članak 30.**

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku, izrađuje se i sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, kojim se osigurava ovrha radi naplate dužne zakupnine, raskida ugovora i predaje prostora zakupodavcu.

#### **Članak 31.**

Ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili njegov zamjenik.

### **V. PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 32.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje pod uvjetima i na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, zakupodavac će otkazati ovaj ugovor u slučaju:

- ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine više od 60 ( šezdeset) dana
- ako Zakupnik koristi Poslovni prostor suprotno djelatnosti određenoj u ugovoru
- ako Poslovni prostor ili bilo koji njegov dio Zakupnik da u podzakup
- ako Zakupnik pristupi izvođenju zahvata u Poslovnom prostoru bez suglasnosti zakupodavca
- ako Zakupnik korištenjem Poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u kojoj se Poslovni prostor nalazi, a koje ometanje ovi moraju dokazati pravomoćnom odlukom suda

- ako Zakupnik odlukom nadležnog tijela izgubi pravo na obavljanje djelatnosti
- ako Zakupnik ne prihvati povećanje zakupnine temeljem Odluke gradskog vijeća
- ako Poslovni prostor postane potreban Zakupodavcu za ostvarenje programa od općeg interesa za Zakupodavca kojeg ne može ostvariti u drugim svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju, a Zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uložених neamortiziranih sredstava,
- ako zakupniku koji kao fizička osoba samostalno obavlja obrt pristupi druga fizička osoba radi zajedničkog obavljanja obrta, ili ako kod dva ili više zakupnika kao fizičkih osoba koje zajednički obavljaju obrt, i koje kao takve imaju sklopljen ugovor o zakupu, nastupe bilo kakve promjene u osobama koje posluju pod zajedničkom tvrtkom obrta, ako drukčije nije određeno
- i u drugim slučajevima ako na bilo koji način Zakupnik ne izvršava obveze iz ugovora
- ako Zakupnik bez opravdanih razloga Poslovni prostor ne koristi duže od 90 (devedeset) dana u jednoj godini.

## VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 33.

Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude u smislu članka 21. Ove Odluke, ograničava se prvenstvenim pravom osoba iz članka 6. Stavak 11. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/2011, 64/2015, 112/2018).

### Članak 34.

Kao ulaganja zakupnika u poslovni prostor, za potrebe primjene ove Odluke uvažavaju se i procjenjuju ulaganja u građevinske radove u poslovni prostor, kao što su podovi, zidovi, krov, instalacije struje, vode, kanalizacije, plina, telekomunikacija, stolarija, sanitarije i slično.

Kao ulaganja u poslovni prostor ne uvažavaju se i ne procjenjuju ulaganja u opremu koja služi za obavljanje određene djelatnosti, kao i stvari koje nisu namijenjene obavljanju djelatnosti, ali se mogu odvojiti od poslovnog prostora bez uništenja tih stvari i bez bitnog oštećenja poslovnog prostora.

Uvažavaju se i procjenjuju samo ona ulaganja zakupnika u poslovni prostor, koja je zakupnik izvršio na temelju pismenog odobrenja zakupodavca.

### Članak 35.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na one poslovne i druge prostore koje, za obavljanje svoje djelatnosti, koriste ili će koristiti tijela i upravni odjeli Grada Poreča-Parenzo, gradske ustanove, trgovačka društva koja su u cijelosti ili u pretežnom dijelu u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo, tijela državne uprave, Istarska županija, udruge i političke stranke.

Odluke o davanju na uporabu prostora iz prethodnog stavka ovog članka, te o načinu, uvjetima i vremenu njihove uporabe donosi Gradonačelnik.

Korisnici prostora iz stavka 1. Ovog članka ne plaćaju natječajnu zakupninu, ali se s njima zaključuje ugovor o zakupu kojim se obvezuju plaćati mjesečnu zakupninu, troškove

održavanja i ostale troškove koji se odnose na posjed i korištenje prostora, ako se u odluci Gradonačelnika o davanju prostora na korištenje ne odredi drugačije.

### **Članak 36.**

Na prostore u kojima svoju djelatnost obavljaju udruge građana koje su neprofitne organizacije ne primjenjuje ova Odluka u pogledu postupka davanja u zakup.

O prostorima iz stavka 1. Ovog Članka vodi se poseban popis.

O načinu i uvjetima davanja na korištenje prostora iz stavka 1. Ovog Članka odlučuje gradonačelnik.

### **Članak 37.**

Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, u slučaju smrti zakupnika, uz priloženi pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi ugovora o zakupu poslovnog prostora i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,
2. zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu uz njegovu suglasnost, uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi ugovora o zakupu poslovnog prostora, te dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,
3. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja

U slučajevima iz prethodnog stavka sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Neće se odobriti prijenos prava iz ugovora o zakupu sa fizičke na pravnu osobu ili obratno.

### **Članak 38.**

Gradonačelnik može, pod uvjetima iz osnovnog ugovora o zakupu, dati dio ili cijeli poslovni prostor u zajednički zakup bračnom drugu, potomcima zakupnika i njihovim bračnim drugovima ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.

Istupanjem jedne fizičke osobe iz zajedničkog obrta, obavljanje obrata se nastavlja, a preostali obrtnik/obrtnici preuzima/preuzimaju u svoje poslovne knjige cjelokupnu poslovnu aktivnost obrta.

Ukoliko prilikom istupanja jedne fizičke osobe iz zajedničkog obrta ostane dio nepodmirenih troškova vezanih za OIB istupljene osobe, ti troškovi prelaze na preostalog/preostale obrtnika/obrtnike, te se sklapa ugovor o prijenosu duga, u protivnom dolazi do raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Za pristupanje i istupanje iz zajedničkog obrta čija se djelatnost obavlja u poslovnom prostoru koji je predmet ugovora o zakupu potrebna je prethodna suglasnost Gradonačelnika.

#### **Članak 39.**

Zakupnik ne može istovremeno imati u zakupu više od jednog poslovnog prostora u vlasništvu Grada Poreča.

#### **Članak 40.**

Za držanje u posjedu ili korištenje poslovnog prostora bez važećeg ugovora o zakupu, neovlašteni posjednik ili korisnik dužan je plaćati naknadu koja je jednaka zakupnini za djelatnost koja je bila ugovorena posljednjim važećim ugovorom o zakupu za taj poslovni prostor.

Ako se naknada za korištenje poslovnog prostora ne može odrediti po odredbama prethodnog stavka, tu naknadu će odrediti Gradonačelnik na temelju djelatnosti koju je odredio da će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru.

#### **Članak 41.**

Za potrebe provođenja ove Odluke, Gradonačelnik može donositi pravilnike i naputke te utvrđivati načelne stavove o raspolaganju gradskim poslovnim prostorima.

#### **Članak 42.**

Za izvršavanje svojih nadležnosti iz ove Odluke, osim nadležnosti iz članka 4. Stavak 4. i članka 39. Odluke, Gradonačelnik može osnovati i ovlastiti poseban odbor od pet članova i pet zamjenika, između kojih određuje predsjednika i zamjenika predsjednika.

#### **Članak 43.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru ("Službeni glasnik Grada Poreča", br. 06/11).

Izuzetno, Odluka o poslovnom prostoru iz prethodnog stavka ovog članka primjenjuje se na započete, a nedovršene postupke davanja u zakup poslovnih prostora.

#### **Članak 44.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenom glasniku Grada Poreča- Parenzo".

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA**  
Adriano Jakus

---

### MJESEČNA ZAKUPNINA

u €/m<sup>2</sup> za poslovne prostore Grada Poreča, za primjenu Odluke o poslovnom prostoru donijete temeljem Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15. i 112/18.),.

| GRUPA<br>DJEL. | DJELATNOST   | ZONA  |      |      |      |      |      |
|----------------|--|-------|------|------|------|------|------|
|                |  | 0     | I    | II   | III  | IV   | V    |
| 1              | Slastičari, filigrani, zlatari, graveri, bižuterija, ugostiteljstvo i slično   | 16,0  | 12,3 | 9,8  | 7,4  | 4,9  | 4,3  |
| 2              | Trgovina na veliko, trgovina na malo, vanjska trgovina i slično  | 11,7  | 9,8  | 8,0  | 6,1  | 4,3  | 3,7  |
| 3              | Etno trgovina- promocija i degustacija istarskih autohtonih proizvoda (Vina i vinski destilati, extra djevičansko maslinovo ulje, istarski pršut, ombolo, kobasice, panceta, sir, tartufi, slane srdele, bakalar, med i ostale zanimljive proizvode visoke kvalitete- karakteristične za ovo podneblje)  | 10,00 | 8    | 4,00 | 3,8  | 3,5  | 3,00 |
| 4              | Posredničke usluge, biro, trgovačka društva za obavljanje poslovnih usluga, turističke agencije, reklamni biro, velesajamske usluge, banke, poštanske i telekomunikacijske usluge, odvjetnici, sjedište trgovačkih društava, špedicija, zanatstvo i industrija (osim drugih grupa djelatnosti) i slično. | 8,6   | 7,4  | 6,7  | 4,9  | 3,7  | 3,1  |
| 5              | Urar, tapetar, stolar, krojač, postolar, vulkanizer, prerada voća, štamparija, štampanje tekstila, izrada suvenira, staklar, kemijske čistione, frizeri, kozmetičari, pedikeri, fotografi, prijepisi, umnožavanje i slično.  | 8,0   | 6,7  | 5,5  | 4,3  | 3,1  | 2,5  |
| 6              | Projektiranje, poslovna udruženja, konzularna predstavništva, kina, udruge, zdravstvo, umjetnost (ateljei), i slično.  | 7,4   | 6,1  | 4,9  | 3,7  | 2,5  | 1,8  |
| 7              | Čitaonice, biblioteke, kulturne, prosvjetne, vjerske i socijalne ustanove, sudovi i slično, te garaže  | 4,3   | 3,7  | 3,1  | 2,5  | 1,8  | 1,2  |
| 8              | Gospodarske građevine (štale, spremišta i slično) po cijeni od 10% zakupnine garaže u zoni u kojoj se nalaze   | 0,43  | 0,37 | 0,31 | 0,25 | 0,18 | 0,12 |

## **ZONE NA PODRUČJU GRADA POREČA ZA ZAKUPNINU GRADSKIH POSLOVNIH PROSTORA**

### **0. ZONA**

područje unutar povijesne jezgre grada Poreča - ul. Decumanus od Trga Slobode do ulice C. Maximus, Trg M. Gupca, ulica C Maximus.

### **I. ZONA**

područje unutar povijesne jezgre grada Poreča - ul. Decumanus- osim dijela u zoni 0, ul. Sv. Eleuterija, Trg Marafor, ul. E. Kumičića, Trg A. Grabara, Trg F. Supila, ul. Sv. Maura – od ul. Sv. Eleuterija do Trga M. Gupca, Park J. Dobrile, Obala m. Tita, Obala M. Laginje, ul. V. Nazora, Trg slobode, ul. A. Negri, ul. P. Kandlera, ul. B. Milanovića, ul. Istarskog razvoda, ul. Zagrebačka, Trg J. Rakovca, ul. N. Tesle - od Trga slobode do Mlinske ulice, Park O. Ban, Mlinska ulica - od Trga J. Rakovca do Parka O. Ban, Vukovarska ul. do prespoja, Partizanska ul. do prespoja, ul. Rade Končara - do Turističke ul., Sportsko-rekreacijska zona, Gradsko kupalište.

### **II. ZONA**

ulice i trgovi unutar povijesne jezgre grada Poreča i prostor omeđen područjem od Dječjeg vrtića "Radost", prespoj od Partizanske ul. i Gradskim parkiralištem do križanja sa ul. N. Tesle, i dalje ul. N. Tesle - od Mlinske ul. do ulaza u turističku zonu "Borik" (križanja sa ul. G. Kalčića), izuzev ulica i trgova koji su navedeni u 0 i I zoni.

### **III. ZONA**

naselje Poreč izuzev područja 0, I i II zone, naselja Červar i Červar-Porat.

### **IV. ZONA**

naselja Bašarinka, Kufci, Nova Vas - Brčići, Varvari, Musalež, Žbandaj, Badema, Mugeba i Fuškulin.

### **V. ZONA**

sva preostala naselja na području Grada Poreča.

GRAFIČKI PRIKAZ ZONA U STAROGRADSKOJ JEZGRI

