

# Grad Krk

## 14-

Na temelju odredbe članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» broj 91/96), odredbi Zakona o zakupu poslovnog prostora («Narodne novine», broj 91/96 i 124/97), članka 26. Statuta Grada Krka («Službene novine» Županije primorsko-goranske, broj 1/94 i 12/96), Gradsko vijeće Grada Krka, na sjednici održanoj 27. listopada 1998. godine, donijelo je

### ODLUKU o davanju u zakup poslovnog prostora

#### I. OSNOVNE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, poslovnih prostora u vlasništvu Grada Krka, kao i poslovnih prostora na kojima Grad Krk ima pravo raspolaganja i korištenja.

##### Članak 2.

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

##### Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Poglavarstvo Grada Krka (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo):

1. donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu
2. utvrđuje elemente za određivanje visine zakupnine
3. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje, zamjene i rekonstrukcije poslovnih prostora, odobrava adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora te odlučuje o ulaganju sredstava u isti
4. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup
5. utvrđuje namjenu poslovnog prostora, odnosno djelatnost koja će se u istome obavljati
6. odlučuje o promjeni ili dopuni namjene (djelatnosti) poslovnog prostora
7. odlučuje o stupanju u prava i obveze dosadšnjeg zakupnika, sukladno odredbama ove odluke
8. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora
9. donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi za davanje u zakup poslovnog prostora
10. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora
12. obavlja druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke

#### II. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJE ZAKUPA

##### Članak 4.

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

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku.

Postupak natječaja do donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja provodi Povjerenstvo za provedbu postupka odabira najpovoljnijeg natjecatelja koje imenuje Poglavarstvo (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima predsjednika i četiri člana. Predsjednika i članove Povjerenstva imenuje Gradsko poglavarstvo za mandatno razdoblje od četiri godine.

Stručne i administrativne poslove za Gradsko poglavarstvo obavlja Upravni odjel komunalnog sustava.

#### Uvjeti i postupak natječaja

##### Članak 5.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora može se provesti:

- provođenjem usmenog natječaja (licitacija) ili
- provođenjem natječaja putem prikupljanja pisanih ponuda u zatvorenim kuvertama.

##### Članak 6.

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku i na oglasnoj ploči Grada Krka, najmanje 15 dana prije održavanja javnog natječaja.

Objava mora sadržavati sljedeće elemente:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora
2. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno
3. vrijeme trajanja zakupa
4. vrijeme i mjesto provođenja licitacije, odnosno otvaranja pisanih ponuda
5. iznos jamčevine koji određuje Poglavarstvo
6. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za natječaj
7. dan i sat kada se može pogledati poslovni prostor
8. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik ili raniji zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Krka, a koji uredno ne ispunjava ili nije ispunjavao obveze iz ugovora o zakupu
9. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan, najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog natječaja ili do drugog roka koji odredi Poglavarstvo preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati daje odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se natječaj za poslovni prostor ponoviti

10. odredbu koja se odnosi na prava hrvatskih ratnih vojnih invalida Domovinskog rata, razvojačenih hrvatskih branitelja, članova obitelji hrvatskih branitelja i civila, poginulih, zatočenih ili nestalih, udruge invalida Domovinskog rata i druge udruge za koje ministar rada i socijalne skrbi odredi da imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnih prostora, a koja prava proizlaze iz odredaba Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i Zakona o područjima posebne državne skrbi. Osobe iz ove točke moraju istovremeno s pisanom prijavom dostaviti dokaze o utvrđenom svojstvu, na temelju kojeg imaju pravo prvenstva na zasnivanje zakupa

11. odredbe o posebnim uvjetima koji su utvrđeni kada se natječaj provodi za poslovni prostor za koji već postoji sklopljen ugovor o zakupu bez prethodno provedenog jav-

nog natječaj, a koji proizlaze iz članka 35. Zakona o zakupu poslovnog prostora

12. odredbu da najpovoljniji ponuđač nema pravo na povrat jamčevine ako u određenom roku ne sklopi ugovor o zakupu i ne preuzme u posjed poslovni prostor;

13. odredbu da natjecatelj mora ispunjavati zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti koju je odredilo Gradsko poglavarstvo za poslovni prostor koji je predmet natječaja

14. odredbu da natjecatelj koji zakasni s pismenom prijavom odnosno s pisanom ponudom, nema pravo sudjelovati na licitaciji odnosno na natječaju koji se provodi otvaranjem pisanih ponuda

15. odredbu da zakupodavac može odrediti da se ugovor o zakupu sklopi kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23, stavak 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora, a na teret zakupnika

16. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju. V

#### Članak 7.

Pismena prijava za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

— preslik osobne iskaznice ukoliko je natjecatelj fizička osoba

— original ili ovjereni preslik rješenja o upisu u sudski registar, ukoliko je natjecatelj pravna osoba

— original ili preslik rješenja o registraciji društvene organizacije, udruženja građana, političke organizacije, ako je natjecatelj društvena organizacija, udruženje građana ili politička organizacija

— original ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje Utvrđeno svojstvo osoba iz Članka 6. točka 11. ove odluke

— dokaz da je natjecatelj registriran za obavljanje djelatnosti koju je za poslovni prostor odredilo Gradsko poglavarstvo

— dokaz o uplaćenju jamčevine

— drugi potrebni dokazi za sudjelovanje u natječaju navedeni u oglasu o raspisivanju natječaja

#### Provođenje natječaja licitacijom

##### Članak 8.

Prije početka provođenja natječaja licitacijom Povjerenstvo utvrđuje da li je natječaj propisno objavljen te upozna najprisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Nakon toga Povjerenstvo zapisnički utvrđuje koje su pravne i fizičke osobe podnijele pismenu prijavu iz članka 7. ove Odluke, za sudjelovanje u licitaciji i utvrđuje njihov identitet. Ukoliko Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije podnio pisanu prijavu za sudjelovanje u licitaciji ili nije dokazao svoj identitet ima pravo isključiti ga s javnog natječaja.

Povjerenstvo nakon toga utvrđuje da li pisane prijave za sudjelovanje u natječaju sadrže svu dokumentaciju utvrđenu člankom 7. ove Odluke, te ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz akta o raspisivanju natječaja.

##### Članak 9.

Nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjednik Povjerenstva započinje s postupkom licitacije.

Povjerenstvo provodi postupak licitacije na način da

natjecatelji usjuno jedan po jedan iznose, uz zapisnik svoje ponude s time da početna isključna ponuda po npr poslovnog prostora ne može biti niža od one koja je objavljena u aktu o raspisivanju natječaja.

Natjecatelji iznose svoje ponude redom koji se utvrđuje prema vremenu prispjeća pisanih prijavi za sudjelovanje u licitaciji, a ukoliko je više pisanih prijava prijavi u isto vrijeme, prema abecednom redi prvog slova, prezimena odnosno tvrtke natjecatelja.

Licitacija traje sve dok natjecatelji iznose svoje ponude, s time da svaka naredna ponuda mora biti, v. a od prethodne jer se u protivnom neće prihvatiti n. unijeti u zapisnik.

Ukoliko se tijekom licitacije značajna cijena ponudila, natjecatelji koji žele nastaviti sudjelovanje u postupku licitacije dužni su na račun Grada uplatiti još jedan iznos jamčevine objavljene u oglasu o natječaju za zakup poslovnog prostora. U ovom slučaju predsjednik Povjerenstva privremeno će prekinuti licitaciju i objaviti u koje vrijeme će se ona nastaviti. Tijekom nastavku licitacije, mogu sudjelovati samo natjecatelji koji dokažu da su izvršili uplatu još jednog iznosa jamčevine.

Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova Povjerenstvo zaključuje licitaciju.

##### Članak 10.

Ukoliko iznos iz članka 9. stavak 5. ove Odluke uplati samo jedan natjecatelj, predsjednik Povjerenstva objavit će da je iznos najveće postignute ponude, posljednja ponuda te će zaključiti licitaciju.

##### Članak 11.

Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo zaključuje licitaciju, te zapisnik o provođenju iste prosjeđuje Gradskom poglavarstvu, radi donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

##### Članak 12.

Prvi javni natječaj licitacijom za određeni poslovni prostor može se održati samo ako učestvuje najmanje tri natjecatelja.

Ako ne uspije prvi javni natječaj, odredit će se i objaviti novi natječaj.

Drugi javni natječaj može se održati ako učestvuju dva natjecatelja.

Ukoliko treći put na javni natječaj pristupi samo jedan natjecatelj Gradsko poglavarstvo dodijelit će mu poslovni prostor po cijeni 1 m<sup>2</sup>, koja ne može biti, niža od čijeje objavljene u aktu o raspisivanju javnog natječaja/

##### Članak 13.

Ukoliko tijekom licitacije dođe do narušavanja reda ili propisanog postupka, koji bi po ocjeni Poglavarstva mogao utjecati na valjanost postupka licitacije, Povjerenstvo može odlučiti da se licitacija prekine u kojem slučaju će predsjednik Povjerenstva odrediti vrijeme nastavka licitacije.

Ukoliko se i u nastavku postupka licitacije ne može uspostaviti red i osigurati provođenje propisanog postupka licitacije\* predsjednik Povjerenstva objavit će da se postupak licitacije obustavlja, a natječaj za zakup poslovnog prostora proglašava neuspjelim. U slučaju proglašenja natječaja neuspjelim Gradsko poglavarstvo donijet će odluku o raspisivanju novog natječaja.

**Provođenje natječaja prikupljanjem pisanih ponuda****Članak 14.**

U slučaju provođenja postupka davanja u zakup poslovnog prostora prikupljanjem pismenih ponuda, objava natječaja mora sadržavati pored odredbi iz članka 6. ove odluke i odredbu da se ponude dostavljaju u zatvorenim omotnicama s naznakom »Zla natječaj — ne otvarati«, te ime odnosno naziv i adresu natjecatelja, na poledini omotnice.

Pisana ponuda, pored dokumentacije navedene u članku 7. ove Odluke, mora sadržavati i ponudenu visinu zakupnine po m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

**Članak 15.**

Nakon isteka roka za podnošenje pisanih prijava, Povjerenstvo će pozvati podnositelje pisanih ponuda da dođu na mjesto i u vrijeme koje će biti određeno za otvaranje pisanih ponuda.

Podnositelji pisanih ponuda mogu, ali ne moraju biti nazočni otvaranju pisanih ponuda.

Natjecatelj koji odustaje od natječaja, obavezan je po-  
vući svoju ponudu prije početka postupka otvaranja pisanih ponuda, jer u protivnim gubi pravo na povrat jamčevine.

**Članak 16.**

Prije početka otvaranja pisanih ponuda predsjednik Povjerenstva ili član kojeg on odredi upoznaće nazočne natjecatelje s odredbama ove Odluke koje uređuju način i postupak natječaja prikupljanjem pisanih ponuda te s odredbama odluke gradskog poglavarstva o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

**Članak 17.**

Povjerenstvo najprije otvara zakašnjele pisane ponude i nalaže da se u zapisnik unese da te ponude nisu predmet natječaja.

Nakon postupka iz stavka 1. ovog članka Povjerenstvo pristupa otvaranju na vrijeme prispjelih pisanih ponuda.

Pisane ponude otvaraju se po redosljedu prispjeća, a ako je više ponuda prispjelo istovremeno njihov redosljed određuje se po abecednom redu prvog slova prezimena fizičke osobe, odnosno prvog slova tvrtke pravne osobe.

**Članak 18.**

Nakon otvaranja svake prispjele ponude predsjednik Povjerenstva navodi, a zapisničar unosi u zapisnik sljedeće podatke iz ponude:

- prezime, ime i adresu za fizičke osobe, odnosno tvrtku, sjedište i zastupnika pravne osobe
- konstatira da li je priložena sva dokumentacija navedena u oglasu o raspisivanju natječaja
- konstatira da li su ispunjeni uvjeti iz natječaja
- navodi ponudeni iznos zakupnine.

**Članak 19.**

Ako je u pisanoj ponudi natjecatelj ponudio drugačije uvjete zakupa od onih koji su objavljeni u oglasu o raspisivanju natječaja ili je ponudio zakupninu u iznosu manjem od početne zakupnine koja je u oglasu objavljena ili nije priložio svu dokumentaciju navedenu u oglasu, predsjednik Povjerenstva konstatirat će da taj natjecatelj ne ispunjava uvjete iz natječaja.

**Članak 20.**

Nakon otvaranja svih na vrijeme prispjelih ponuda, Povjerenstvo utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete iz natječaja, te upoznaće prisutne da će se prijepis zapisnika o otvaranju pisanih ponuda proslijediti Gradskom poglavarstvu, radi donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

**Zapisnik o provedbi natječaja****Članak 21.**

O postupku natječaja licitacijom, odnosno prikupljanjem pisanih ponuda, Povjerenstvo vodi zapisnik, u koji se naročito unose podaci o poslovnom prostoru, podaci o natjecateljima, početnom (najnižem) iznosu zakupnine, podnesenim ponudama i postignutoj visini zakupnine.

Zapisnik potpisuju predsjednik i svi članovi Povjerenstva, te prisutni natjecatelji.

Povjerenstvo je dužno dostaviti zapisnik o provedbi natječaja Gradskom poglavarstvu, u roku od 3 dana od dana provedene licitacije odnosno od dana otvaranja pisanih ponuda.

Natjecatelj koji je sudjelovao u postupku licitacije odnosno koji je blagovremeno dostavio pisanu ponudu na natječaj, a smatra da postupak natječaja nije pravilno proveden, ima pravo uložiti prigovor Gradskom poglavarstvu, u roku od 8 dana od dana provedene licitacije, odnosno od dana otvaranja pisanih ponuda.

**Odluka o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja****Članak 22.**

Odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja donosi Gradsko poglavarstvo.

Natjecatelj koji je sudjelovao u natječaju ima pravo podnijeti prigovor na odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja Gradskom poglavarstvu, u roku od 8 dana od dana primitka iste.

**Članak 23.**

Osobe iz stavka 5. članka 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora, koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja, dužne su se u roku od 8 dana od dana dostavljanja odluke o izboru najpovoljnije ponude izjasniti da li žele koristiti pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Izjava iz stavka 1. ovog članka, mora biti dana u pisanoj formi, a potpis iste mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelj ne izjasni u roku i na način iz stavka 1. i 2. ovog članka, smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu.

Odredba ovog članka primjenjuje se i na osobe iz članka 35. Zakona o zakupu poslovnog prostora.

**Jamčevina****Članak 24.**

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj koji je izabran kao najpovoljniji, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim natjecateljima ista se vraća, bez prava na kamate, u roku od

8 dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

Ukoliko natjecatelj koji je izabran kao najpovoljniji odustane od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

### Ugovor o zakupu

#### Članak 25.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

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

Ugovor o zakupu sadrži u pravilu:

1. naznaku ugovornih strana
2. broj i datum odluke o izboru zakupnika
3. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se isti nalazi
4. djelatnost koja se u poslovnom prostoru ima obavljati
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi te rok njihova plaćanja

6. iznos zakupnine i rokove plaćanja

7. odredba o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge naknade i poreze vezane za korištenje poslovnog prostora

8. vrijeme na koje je ugovor sklopljen

9. rok predaje poslovnog prostora zakupniku

10. datum početka obavljanja djelatnosti

11. odredbe u svezi održavanja poslovnog prostora

12. odredbe o prestanku ugovora, otkazu i otkaznim rokovima

13. odredbu da zakupnik ne smije vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca

14. odredbe o pravima i obvezama ugovornih strana u svezi uređenja poslovnog prostora, sukladno uvjetima iz natječaja

15. odredbe o pravima i obvezama ugovornih strana u slučaju popravaka na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju podobnom za obavljanje određene djelatnosti

16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, na temelju zakona o javnom bilježništvu

17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora, te potpis ugovornih strana.

#### Članak 26.

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

Ukoliko zakupnik u roku navedenom u stavku 1. ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja istog, te će se raspisati novi natječaj.

### Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora

#### Članak 27.

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

Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji,

zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u videom stanju odnosno u stanju u kojem se isti može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Zapisnik o primopredaji sastavni je dio ugovora o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 28.

Gradsko poglavarstvo može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika s kojim je zaključen ugovor o zakupu, kojemu nije istekao rok na koji je zaključen, sljedećim osobama:

— supružniku ili djeci zakupnika, ukoliko zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljanje djelatnosti koja je ugovorena sa zakupnikom

— pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

### III. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

#### Članak 29.

Djelatnost koja će se obavljati u pojedinom poslovnom prostoru, određuje Gradsko poglavarstvo prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Gradsko poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice i grada kao cjeline, kako bi isti bili u funkciji zadovoljavanja potreba stanovništva i obogaćenja turističke ponude.

#### Članak 30.

Dopunu, ugovorene namjene (djelatnosti) postojećem zakupniku, Gradsko poglavarstvo može dozvoliti, ukoliko ocijeni da bi nova namjena kvalitetnije osigurala elemente iz članka 29. stavka 2. ove odluke i to pod sljedećim uvjetima:

1. daje zakupnik u određenom poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu, prije podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom odlukom, kao početna zakupnina za novu djelatnost, uvećana za 50%. Ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine do 50%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

### IV. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

#### Članak 31.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja, na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene odlukom Gradskog poglavarstva.

#### Članak 32.

Početna (osnovna) zakupnina za poslovni prostor određuje se po m<sup>2</sup> korisne površine, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

kriteriji iz stavka 1. ovog članka izraženi su brojem bodova i utvrđuju se kako slijedi:

DJELATNOST	ZONA I	ZONA II	ZONA III
1. Ugostiteljstvo i turizam banke i drugo financijsko posredovanje	12 a	10 a	8 a
2. Trgovina, ljekarne	9 a	8 a	6 a
3. Obrtničke, poslovne usluge, proizvodne djelatnosti, uslužne djelatnosti	7 a	6 a	5 a
4. Tijela državne uprave, prosvjeta, kultura, zdravstvo, polit, stranke, udruženja građana	5 a	5 a	5 a
5. Garaže	3 a	3 a	3 a

## Članak 33.

Početna (osnovna) mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom površine poslovnog prostora s brojem bodova i vrijednošću boda koja je označena slovom »a«.

Vrijednost boda utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Ako tijekom ugovora o zakupu, Gradsko poglavarstvo utvrdi novu vrijednost osnovne zakupnine, promjenom parametra »a«, zakupac čija je ugovorena zakupnina niža od osnovne dužan je prihvatiti osnovnu zakupninu.

## Članak 34.

Za određivanje početne zakupnine za poslovni prostor utvrđuju se tri zone, a s obzirom na položajnu pogodnost i to kako slijedi:

ZONA I — Obala Hrvatske mornarice, Šetalište Sv. Bernardina, Ulica J.J. Strossmayera, Trg Sv. Kvirina, Trg Kamplin, Ulica kardinala Štepinca, Vela placa, Trg Josipa bana Jelačića

ZONA II — sve ostale ulice u gradu Krku

ZONA III — sva ostala naselja na području Grada Krka.

## Članak 35.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije, uključujući ulazno izlazni prostor, sanitarni čvor i površinu izloga.

U korisnu površinu poslovnog prostora ulaze i terase, ukoliko se iste ne nalaze na javnoj površini, za koje se visina osnovne zakupnine obračunava u visini od 50% osnovne zakupnine zatvorenog poslovnog prostora.

## V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

## Članak 36.

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

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca i zaključenja ugovora sa zakupodavcem, kojim će se regulirati njihovi međusobni odnosi, činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

## Članak 37.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i si.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio.

## Članak 38.

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

## Članak 39.

U slučaju da je zakupnik izvršio neke preinake poslovnog prostora iz članka 36. ove Odluke dužan je nakon prestanka ugovora isti predati u stanju u kojem se nalazi nakon izvršenih preinaka.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

## Članak 40.

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

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

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravka i ostavio mu za to primjereni rok, odgovara za štetu koju zakupodavac trpi zbog propuštanja i nema pravo na povrat uloženi sredstava, osim u slučaju hitnih popravaka.

## VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

## Članak 41.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način utvrđen Zakonom ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

## Članak 42.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ukoliko i poslije pismene opomene zakupodavca, zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- u roku od 15 dana od dana priopćenja pismene opomene ne plati dospjelu zakupninu
- bez pismenog odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora
- bez pismenog odobrenja zakupodavca daje poslovni prostor u podzakup.

## Članak 43.

O otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka 42. ove Odluke, Gradsko poglavarstvo donosi zaključak.

Protiv zaključka Poglavarstva zakupnik može uložiti prigovor u roku od 15 dana od dana primitka zaključka.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pismenom otpravku dostavljen zakupniku.

Članak 44.

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se poslovni prostor nalazi u vrijeme predaje.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 45.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti odluka o poslovnom prostoru Grada Krka (»Službene no-

vine« Županije primorsko-goranske, broj 12/94).

Članak 46.

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

Klasa: 372-01/98-01/2

Ur. broj: 2142/01-01-98-1

Krk, 27. listopada 1998.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRKA

Predsjednik  
^Gradskog vijeća  
Zejićko Vetolić, v.r.