

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispr. pročišćenog teksta), članka 6. stavka 1. i 8. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) 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, 13/09, 9/13, 11/13-pročišćeni tekst, 12/17, 2/18, 2/20 i 3/20) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 30. sjednici održanoj 17. rujna 2020., donijelo je

O D L U K U

o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o uvjetima i postupku davanju u zakup poslovnih prostora (nastavno: Odluka) određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Osijeka (nastavno: Grad) i poslovnih prostora u vlasništvu pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada (nastavno: pravnih osoba).

Odlukom se uređuju i međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka, 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 vezi s davanjem u zakup poslovnih prostora.

Članak 2.

Odredbe ove odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Odredbe ove odluke ne odnose se na poduzetničke inkubatore.

Članak 3.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom odlukom odnosno Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

Članak 4.

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

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

Poslovnim prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnom djelatnošću u smislu ove odluke smatra se djelatnost koju zakupnici stvarno obavljaju pod uvjetom da su za istu registrirani.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog elaborata.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina se utvrđuje izmjerom.

Članak 5.

Poslove u vezi s upravljanjem i gospodarenjem poslovnim prostorom iz članka 1. ove odluke obavlja upravni odjel Grada zadužen za gospodarenje imovinom i vlasničko pravne odnose nastavno: nadležni odjel, odnosno nadležni odjel pravne osobe.

Članak 6.

Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, obuhvaćaju na jednak način i muški i ženski rod.

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Članak 7.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor se daje u zakup bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, o čemu odluku donosi Gradonačelnik odnosno ovlaštena osoba u pravnoj osobi, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine propisane ovom odlukom.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka zakupnina će se utvrditi u početnom iznosu za djelatnost koja će se obavljati u prostoru.

Članak 8.

Prije objave javnog natječaja nadležni odjel odnosno nadležni odjel pravne osobe zapisnički će utvrditi stanje i uređenost poslovnog prostora.

Članak 9.

Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada putem natječaja donosi Gradonačelnik, a odluku o davanju u zakup poslovnih prostora pravne osobe donosi ovlaštena osoba te prave osobe.

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

Nadležni odjel provodi postupak javnog natječaja, a Gradonačelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o zakupu za poslovne prostore u vlasništvu Grada kao i poslovne prostore iz članka 2. ove odluke, a za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba, nadležni odjel utvrđeno aktima te pravne osobe provodi postupak javnog natječaja i donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o zakupu.

1. Javni natječaj

Članak 10.

Javni natječaj se objavljuje istovremeno u jednom dnevnom listu, na web stranici Grada i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada na adresi Kuhačeva 9, a za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u glasilu i web stranicama koje odredi nadležni odjel utvrđeno aktima te pravne osobe.

Iznimno, umjesto objave cijelog natječaja u dnevnom listu, Gradonačelnik odnosno nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe, može odlučiti da se u najmanje jednom dnevnom listu objavi samo obavijest o objavi javnog natječaja koja ne mora sadržavati kompletan tekst natječaja.

Obavijest o objavi javnog natječaja koja se objavljuje u dnevnom listu obavezno sadrži:

- podatke o slobodnom poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresu, površinu i opis poslovnog prostora)
- rok na koji se prostor daje u zakup
- početni iznos mjesečne zakupnine
- krajnji rok za dostavu ponuda
- informacije gdje je objavljen cjelokupni tekst natječaja i kontakt za dodatne informacije.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje osam, a najduže 15 dana, a rok teče od dana objave u dnevnom listu.

Članak 11.

Javni natječaj osobito sadrži:

1. podatke o poslovnom prostoru s opisom prostora (adresu, površinu poslovnog prostora, položaj u zgradi i energetska razred)
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
3. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama
4. iznos i rok za uplatu jamčevine koja se mora uplatiti virmentskim nalogom ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom, cesijom ili sl.) te broj žiro računa za uplatu jamčevine
5. odredbu o mogućnosti razgledavanja prostora koji su predmet natječaja
6. djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru
7. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu odnosno prijavu (obavezni sadržaj pisane ponude)
8. mjesto, način i rok za podnošenje ponuda
9. tko može podnijeti ponudu

10. odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude neposredno u pisarnici Grada, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom, a za pravne osobe u nadležnoj službi utvrđene aktima te pravne osobe odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom
11. obavijest da je natječaj dodatno objavljen na službenoj web stranici Grada i oglasnoj ploči Grada odnosno oglasnoj ploči i web stranici koju odredi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe
12. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim
13. odredbu da ponuditelji ne smiju imati nepodmirenu obvezu prema Gradu, a ako natječaj provodi pravna osoba onda prema pravnoj osobi, po bilo kojem osnovu
14. 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
15. 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
16. odredbu da se neće razmatrati ponuda ponuditelja s kojim je Grad u pravnom sporu u vezi s korištenjem poslovnih prostora koji se vodi pred pravosudnim ili upravnim tijelima, a ako natječaj provodi pravna osoba onda prema pravnoj osobi
17. 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 poslovnog prostora, a nije podmirila sve obveze prema Gradu odnosno pravnoj osobi
18. mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda
19. obavijest da na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći (punomoć za fizičke osobe mora biti ovjerena kod javnog bilježnika)
20. odredbu da će iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente) Grad odnosno nadležni odjel utvrđeno aktima pravne osobe pozvati ponuditelja da u roku do 3 dana dopuni takvu ponudu, pod uvjetom da je u natječajnom roku izvršena uplata jamčevine
21. odredbu o pravu ponuditelja odnosno njegovog punomoćnika da odustane od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda, a zapisnički će se utvrditi da je isti odustao
22. odredbu da zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnesu zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć)
23. odredbu da će se u slučaju kada dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu zakupninu, odmah nakon otvaranja ponuda, pristupiti javnom nadmetanju između ponuditelja koji su nazočni odnosno njihovim punomoćnicima, pisanim iskazivanjem nove ponude, u slučaju da su prisutna najmanje dva ponuditelja ili njihova punomoćnika
24. odredbu da ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos zakupnine, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u primjerenom roku
25. odredbu da ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od dva ili više ponuditelja koji su ponudili najviši iznos zakupnine postupa se kao u slučaju kada nije prisutan nije jedan od ponuditelja
26. odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu ako se osobe u svojoj ponudi pozovu na to pravo

27. odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ponuda onog ponuditelja koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos zakupnine za poslovni prostor
28. odredbu da se Ugovor o zakupu poslovnog prostora neće sklopiti s najpovoljnijim ponuditeljem ako ima dospelu nepodmirenu obvezu prema Gradu a ako natječaj provodi pravna osoba onda prema pravnoj osobi po bilo kojem osnovu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. U tom slučaju, najpovoljniji ponuditelj, najkasnije prije isteka roka za potpisivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, obavezan je podmiriti sva dospjela dugovanja prema Gradu odnosno pravnoj osobi. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u navedenom roku to ne učini, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine. Poslovni prostor će ponovno biti predmet natječaja za zakup poslovnih prostora
29. odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća u roku do 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate
30. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj obavezan najkasnije u roku od petnaest dana od dana konačnosti odluke o najpovoljnijem ponuditelju sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od zaključenja ugovora i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Iznimno ovaj rok može se produžiti ukoliko je zakupnik spriječen doći u predviđenom roku na potpisivanje ugovora, a svoj izostanak pisanim putem opravda uz dostavu dokaza o razlogu svoje spriječenosti
31. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim ponuditeljima
32. odredbu o pravu prigovora i konačnosti rješenja o odabiru
33. odredbu o zadržavanju prava poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda, kao i da Grad odnosno pravna osoba ako ista provodi javni natječaj, ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima poništenja ili ne prihvaćanja prispjelih ponuda
34. odredbu da će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopiti u pisanom obliku kao ovršna isprava uz solemnizaciju po javnom bilježniku, na trošak zakupnika. Iznimno kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju pravne osobe iz članka 1. stavka 1. ove odluke ugovor o zakupu se ne mora solemnizirati
35. odredbu o stanju u kojem zakupnik uzima u zakup poslovni prostor
36. odredbu da zakupnik može poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava na naknadu za troškove ulaganja
37. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor
38. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec odnosno do roka utvrđenog normativnim aktom pravne osobe
39. odredbu o prihvaćanju povećanja ili smanjenja visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa te sklapanje Dodatka ugovoru temeljem odluka Gradonačelnika odnosno nadležnog tijela utvrđenog aktima te pravne osobe ako ista provodi javni natječaj
40. odredbu da se podnošenjem ponude na javni natječaj smatra da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR)

41. Natječaj može sadržavati i odredbu o drugim posebnim uvjetima za sudjelovanje u natječaju i to:
- a. za zakup garaže i garažnog mjesta na natječaju može sudjelovati ponuditelj koji ima prometnu dozvolu vozila
 - b. i drugo.

Članak 12.

Pravo podnošenja ponuda sukladno odredbama ove odluke imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe – obrtnici ili osobe koje obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, koji su državljani Republike Hrvatske, kao i državljani država članica Europske unije, te pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj i/ili državama članicama Europske unije.

Državljanima država članice Europske unije ili pravne osobe registrirane u državama članicama Europske unije će u postupanjima i natječajima vezano uz primjenu odredbi ove odluke, priložiti onu dokumentaciju, dokaze, sredstva osiguranja, potvrde, izjave i sl. koji odgovaraju matičnoj državi Europske unije, prevedeno na hrvatski jezik od ovlaštenog sudskog tumača.

Članak 13.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (nastavno: Zakon o hrvatskim braniteljima) imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, obvezni su uz ponudu priložiti važeću:

- potvrdu izdanu od nadležnog tijela (nadležni upravni odjel Osječko-baranjske županije, Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova, Ministarstvo branitelja) kojom se dokazuje utvrđeni status sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima
- pored potvrde iz prethodne alineje, dužan je dostaviti dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici)
- uvjerenje izdano od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ne starije od 15 dana, kojim se dokazuje da ponuditelj je/nije korisnik mirovine
- izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora-članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

Osobe navedene u stavku 1. ovog članka mogu, ukoliko su se u prijavi na natječaj pozvale na to svoje pravo, uz ispunjenje gore navedenih natječajnih uvjeta, ostvariti pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora samo ako na natječaju sudjeluju isključivo kao fizičke osobe i ako do sada to pravo nisu ostvarile, te udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

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

2. Uvjeti za podnošenje ponuda

Članak 14.

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, sukladno djelatnostima navedenim u javnom natječaju.

Grad odnosno pravna osoba ukoliko ona provodi javni natječaj, ne odgovara za ishodenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj ponudi.

Ponuditelj je dužan, prije podnošenja ponude, utvrditi koju djelatnost može obavljati u poslovnom prostoru.

Članak 15.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u početnom iznosu mjesečne zakupnine na račun naveden u javnom natječaju.

Ponuditelj čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista zadržava i uračunava u zakupninu.

Ponuditelj čija godišnja zakupnina (s PDV-om) ne prelazi 100.000,00 kuna dužan je prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti novčani depozit u visini 3 (tri) ponuđene zakupnine s PDV-om, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora i dostaviti bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s PDV-om.

Za poslovne prostore za koje ugovorena godišnja zakupnina prelazi 100.000,00 kuna (s PDV-om) ponuditelj umjesto novčanog depozita u visini 3 (tri) ponuđene zakupnine s PDV-om, može prije potpisa ugovora o zakupu, dostaviti zakupodavcu bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini 3 (tri) mjesečne zakupnine s PDV-om izdanu u korist Grada odnosno pravne osobe, plativa na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu uz dodatni respiro (počekni) rok od 3 (tri) mjeseca, za osiguranje plaćanja ugovorenih obveza i bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s PDV-om.

Ako je najpovoljniji ponuditelj pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, udruga, sve osim javnih ustanova i sl.) kada dostavlja bjanko zadužnicu, osnivač te pravne osobe obavezan je biti jamac platac za iznos koji pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s PDV-om solemniziranu po javnom bilježniku. Navedeno se ne odnosi na osnivača ili zakonskog zastupnika ili ovlaštene osobe za zastupanje političkih stranaka, vjerskih zajednica, veleposlanstva i konzulata.

Kad osnivač u pravnoj osobi nije u mogućnosti biti jamac platac dužan je pisanim putem dostaviti obrazloženje o razlozima i nemogućnost dostave iste, te isto obrazloženje uputiti na adresu nadležnog odjela ili nadležne službe utvrđene aktima pravne osobe. U tom slučaju najpovoljniji ponuditelj dužan je uplatiti dodatni novčani depozit u visini 3 (tri) ponuđene zakupnine s PDV-om, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora.

Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća u roku do 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluke o poništenju natječaja ili dijela natječaja.

3. Podnošenje ponude

Članak 16.

Ponuda se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: „GRAD OSIJEK, KUHAČEVA 9 odnosno naziv i adresa pravne osobe, PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARATI“.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- redni broj i adresu poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, sjedište/prebivalište odnosno trajno boravište (za strance), OIB (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju i koji mora biti izražen u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge ponuditelje
- dokaz o uplati jamčevine
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine
- kratak opis djelatnosti koju ponuditelj planira obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudu
- izjavu o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuditelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka i potvrđivanje da je upoznat i suglasan s eventualnim fotografiranjem postupka javnog otvaranja ponuda.

Uz pisanu ponudu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- presliku osobne iskaznice (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost)
- presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik)
- BON-2 ili SOL-2 za pravne osobe
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.

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

Članak 17.

Postupak natječaja (otvaranje prispjelih ponuda, pisanje zapisnika i izradu prijedloga odluke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja) provodi nadležni odjel, a ako natječaj provodi pravna osoba nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 18.

Ponude se otvaraju javno.

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 i eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnim prostorima.

U zapisnik 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.

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

Članak 19.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje temeljem zakonskih propisa i odredaba ove odluke imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da u zapisnik izjave žele li koristiti svoje pravo uz prihvrat najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah na zapisnik izjasniti o korištenju svog prava ili ukoliko neki od ponuditelja s pravom prednosti nije nazočan, bit će im pisanim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 (tri) dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti.

Članak 20.

Ako na natječaju za jedan poslovni prostor sudjeluje više osoba koje temeljem članka 13. i članka 19. ove odluke ostvaruju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora i udovolje uvjetima natječaja pravo prednosti, prvenstveni red se između tih osoba utvrđuje na način određen Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

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

- čiji je ponuđeni iznos mjesečne zakupnine veći odnosno bliži najpovoljniji ponudi ili
- onaj koji je prije dostavio ponudu prema redoslijedu primitka u pisarnici.

Pravo prednosti iz ovoga članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Poslovni prostor na kojem je zakup zasnovan temeljem uvjeta iz ovog članka ne može se dati u podzakup.

Osobama iz stavaka 1. ovog članka koje su nazočne u postupku provedbe natječaja će biti omogućeno da zapisničkim putem ostvare svoje pravo prednosti i udovolje najpovoljnijoj ponudi na natječaju (prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine).

U slučaju da osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu odmah prihvatiti najpovoljniju ponudu na natječaju i ostvariti svoje pravo prednosti ili nisu bile nazočne u dijelu provedbe natječaja kod otvaranja ponuda, bit će im pisanim putem ili elektroničkom poštom na adresu dostavljen u ponudi, omogućeno da ostvare svoje pravo i udovolje najpovoljnijoj ponudi u natječaju u roku do 3 (tri) dana po primitku poziva za dostavu nove ponude na propisan način.

Ako se ponuditelj iz stavka 6. ovog članka, u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća ponudu.

Članak 21.

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 22.

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 23.

U slučaju da na natječaj za isti poslovni prostor pristigne više pravodobnih, potpunih i prihvatljivih ponuda, sa istim najvišim ponuđenim iznosom zakupnine, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između pristiglih ponuditelja koji su ponudili najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim višim iznosom zakupnine u pisanom obliku se predaje nazočnim službenicima nadležnog odjela, a ako natječaj provodi pravna osoba nadležnom tijelu utvrđeno aktima pravne osobe, koji provode postupak otvaranja pristiglih ponuda i upisuje se u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

U slučaju da prisutni ponuditelji ponovno ponude isti iznos, nastavlja se nadmetanje (koji mora uključivati minimalno dva sudionika) odnosno postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ako otvaranju nije prisutan niti jedan od ponuditelja (ili njegov punomoćnik) koji su ponudili isti najviši iznos zakupnine, nadmetanje će se između njih nastaviti novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici u roku koji ne može biti duži od 8 dana.

U obavijesti odnosno pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputu o načinu, mjestu i roku za dostavu ponude.

Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja, a koji su ponudili isti najviši iznos postupak nadmetanja odvija se kao u slučaju kada nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

Članak 24.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik, a odluku o davanju u zakup poslovnih prostora pravne osobe donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te prave osobe (ovlaštena osoba).

Odluka iz stavaka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Ponuditelj ima pravo prigovora na odluku Gradonačelnika odnosno ovlaštene osobe u pravnoj osobi u roku 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja prigovora, Gradonačelnik odnosno ovlaštena osoba u pravnoj osobi će nepravodobne i nepotpune prigovore odbaciti, a neosnovane odbiti.

U slučaju prihvaćanja prigovora Gradonačelnik odnosno ovlaštena osoba u pravnoj osobi može isti prihvatiti te odluku izmijeniti u cijelosti ili djelomično.

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

Gradonačelnik odnosno ovlaštena osoba u pravnoj osobi zadržava pravo poništenja natječaja ili dijela natječaja, odnosno neprihvatanja niti jedne ponude.

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

Odluka Gradonačelnika odnosno ovlaštene osobe u pravnoj osobi po prigovoru je konačna.

Na temelju odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za određeni poslovni prostor sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 25.

Ponuditelj ne smije imati dug prema Gradu Osijeku po bilo kojem osnovu, a provjeru čega će u postupku razmatranja ponude izvršiti Upravni odjeli Grada nadležni za financije i komunalne prihode, a kada natječaj provodi pravna osoba onda će provjeru duga po bilo kojoj osnovi izvršiti nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe.

Ukoliko se utvrdi postojanje duga podnositelj prijave će se pozvati pisanim putem i/ili elektroničkim putem da isti dug podmiri u roku pet (5) dana od primitka obavijesti.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj prijave niti u roku iz prethodnog stavka ovog članka ne podmiri dug, gubi pravo na sklapanje ugovora o zakupu i natječaj se ponavlja.

Članak 26.

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

- najpovoljniji ponuditelj
 - djelatnost koju će obavljati
 - iznos mjesečne zakupnine
 - rok i način plaćanja
 - instrumenti osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (novčani depozit i bjanko zadužnica odnosno bankarska garancija)
 - naznaku da se odluka o odabiru dostavlja svim ponuditeljima
 - rok od 8 dana u kojemu se može izjaviti prigovor na odluku o odabiru i kome se podnosi
 - naznaku da se odluka o odabiru koju donosi Gradonačelnik odnosno ovlaštena osoba u pravnoj osobi kada se odlučuje po prigovoru dostavlja onim ponuditeljima u natječaju na čije ponude se prigovor odnosi i ta se odluka smatra konačnim aktom
 - rok za sklapanje ugovora o zakupu i preuzimanje prostora u posjed
 - rok za povrat jamčevina ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene.
- Odluka iz prethodnog stavka može sadržavati i druge odredbe.

Članak 27.

Protekom roka za prigovor ili po konačnoj odluci Gradonačelnika odnosno ovlaštene osobe u pravnoj osobi, 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.

Taj poslovni prostor bit će ponuđen na sljedećem javnom natječaju.

Članak 28.

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

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

4. Ugovor o zakupu

Članak 29.

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

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta odnosno trajnog boravišta za strance, ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke o poslovnom prostoru s opisom prostora, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora
3. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
4. iznos ugovorene mjesečne zakupnine u kunama uz obvezu plaćanja pripadajućeg poreza u skladu sa zakonom i dan početka obveze plaćanja
5. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru
6. vrijeme na koje se ugovor sklapa
7. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te obvezu zakupnika da o dospijeću plaća naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se poslovni prostor nalazi prema stvarnoj potrošnji ili pripadajućem udjelu
8. odredbu da je zakupnik obavezan prihvatiti izmjenu iznosa mjesečne zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa, utvrđivanja drugačije površine poslovnog prostora i drugih razloga utvrđenih Zakonom ili odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, a temeljem odluke Gradonačelnika odnosno ovlaštene osobe utvrđene aktima pravne osobe, te da je zakupnik suglasan da se zbog promjene iznosa ugovorene zakupnine potpisuje dodatak ugovoru o zakupu
9. rok za plaćanje režije i režijskih troškova
10. odredbu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja
11. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup
12. odredbu o tome u kakvom stanju zakupnik preuzima poslovni prostor
13. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni ako je potrebno i o vlastitom trošku
15. odredbu da je zakupnik - fizička osoba u obvezi dostaviti zakupodavcu dokaz o registraciji pravne osobe i 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
16. odredbu o postupanju s instrumentima osiguranja plaćanja ugovorne zakupnine
17. odredbu da će zakupodavac vratiti zakupniku uplaćeni novčani depozit nakon prestanka važenja ugovora o zakupu pod uvjetom da je zakupnik uredno ispunio sve obveze preuzete ugovorom
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 odnosno koristio
22. odredbu da je zakupnik obavezan zakupodavcu nadoknaditi štetu koju je prouzročio u poslovnom prostoru, a šteta je utvrđena zapisnikom o primopredaji
23. odredbu da ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik u slučaju otkaza ovog ugovora prije isteka roka na koji je sklopljen ili korištenja prostora nakon proteka roka na koji je ugovor sklopljen, dužan zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu u iznosu ugovorene mjesečne zakupnine sve dok zakupodavcu ne preda u posjed predmetni poslovni prostor slobodan od osoba i stvari
24. odredbu da naknada iz prethodnog podstavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka izdati račun
25. odredbu da se zakupnik odriče prava potraživanja sa osnova instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, bez obzira je li u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca osim u slučajevima utvrđenim Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora
26. 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
27. odredbu da je zakupnik obavezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara, održavati i ispitivati funkcionalnost opreme koju koristi kao i svih vrsta instalacija i ostalog sukladno propisima donesenim na temelju Zakona kojim se uređuju zaštita od požara
28. 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
29. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana
30. i drugo propisano ovom odlukom.

Članak 30.

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju najmanje od jedne (1), a najduže do petnaest (15) godina.

Grad odnosno pravna osoba može sadašnjem zakupniku, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakup na određeno vrijeme na rok od pet (5) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja a za koji sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja te kada mu takav ugovor ističe. Grad ovakvu ponudu može dati isključivo na pisani zahtjev sadašnjeg zakupnika.

Zakupnik iz stavka 2. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka za koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije u roku od 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen dati zakupniku pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik iz stavka 2. i 3. ovog članka ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 3. ovog članka ili ako ga Grad prethodno ne obavijesti da mu neće ponuditi sklapanja novog ugovora, za predmetni poslovni prostor objavit će se novi natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu za sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 3. ovog članka (90 dana) i to najkasnije u roku od 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 31.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku kada je zakupodavac Grad.

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. ovog članka, ništetan je.

U slučaju da pravne osobe ugovor o zakupu nisu potvrdile (solemnizirale) po javnom bilježniku, primjerak ugovora o zakupu dužne su dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik ovlasti odnosno ovlaštena osoba u pravnoj osobi.

Članak 32.

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 33.

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 34.

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

1. bračnom ili izvanbračnom drugu te djeci, posvojenicima, pastorcima, unucima, roditeljima zakupnika, životnom partneru registriranog životnog partnerstva te životnom partneru neformalnog životnog partnerstva samo u slučaju odlaska zakupnika u mirovinu ili u slučaju nemogućnosti nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti zbog teške bolesti ili smrti a pod uvjetom da nastave obrt iste ugovorene djelatnosti
2. pravnoj osobi, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik kao fizička osoba njen jedini osnivač
3. fizičkoj osobi koja je kao njegov zaposlenik ili suvlasnik obrta obavljala ugovorenu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru zajedno s dosadašnjim zakupnikom

- najmanje pet godina, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastavi obavljati istu ugovorenu djelatnost
4. nasljedniku obrta ako je nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt koji se obavljao kao ugovorena djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru
 5. bračnom ili izvanbračnom drugu te djeci, posvojenicima, pastorcima, unucima, roditeljima zakupnika, životnom partneru registriranog životnog partnerstva te životnom partneru neformalnog životnog partnerstva s prebivalištem u gradu Osijeku, ako zakupnik garaže umre ili izgubi sposobnost upravljanja motornim vozilom.

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.

Odnosi prijenosa prava i obveza dosadašnjeg zakupnika uredit će se sklapanjem ugovora o prijenosu ugovornih prava i obveza kojim se prenositelj prava i obveza treba obvezati na podmirenje svih obveza primatelja ugovora po njihovu dospeljeću, dok prenositelj prava i obveza također ne smije imati dospjelih dugova prema Gradu.

Članak 35.

Gradonačelnik će dati suglasnost za prijenos prava i obveza dosadašnjeg zakupnika samo na vrijeme koje je osnovnim ugovorom o zakupu utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa, uz uvjet da su prije potpisa ugovora o prijenosu prava i obveza podmirena sva dugovanja po osnovi zakupa predmetnog poslovnog prostora.

Članak 36.

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.

Gradonačelnik može na zahtjev zakupnika, za vrijeme trajanja ugovora o zakupu odobriti zajednički zakup u slučajevima pristupanja jednog ili više ortaka u zajednički obrt.

Zajednički zakup se može odobriti pod uvjetom da zakupnik i njegov ortak nemaju dospjela dugovanja prema Gradu, odnosno pravnoj osobi kada ista provodi natječaj.

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

Članak 37.

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.

U slučaju iz članka 36. stavka 3. Odluke, Gradonačelnik može drugom zakupniku odobriti preuzimanje svih prava i obveza po ugovoru o zakupu, nakon odustanka od ugovora ili istupanja iz zajedničkog obrta ortaka koji je ugovor o zakupu sklopio s Gradom nakon provedenog natječaja, pod uvjetom da su u predmetnom poslovnom prostoru zajednički obavljali ugovorenu djelatnost neprekidno najmanje pet godina i da su podmirena sva dugovanja prema Gradu, odnosno pravnoj osobi kada ista provodi natječaj sklapanjem Dodatka ugovoru.

U slučaju neispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka, ugovor se smatra otkazanim za sve zajedničke zakupnike danom odustanka od ugovora ili istupanja iz zajedničkog obrta, ortaka koji je ugovor o zakupu sklopio s Gradom odnosno pravnom osobom nakon provedenog natječaja.

5. Sredstva osiguranja plaćanja

Članak 38.

Vezano uz članak 15. stavke 3., 4. i 5. ove odluke, bjanko zadužnica ili bankarska garancija će biti poslana na naplatu za vrijeme trajanja ugovora, a novčani depozit se može iskoristiti nakon raskida ugovora o zakupu za pokriće svih dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja po osnovi zakupnine, režijskih troškova za korištenje predmetnog poslovnog prostora, zateznih kamata te ostalih potraživanja Grada odnosno pravne osobe prema zakupniku.

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

Odredbe iz stavka 1. i 2. ovog članka se ne primjenjuje se kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Grad može naplatiti svoja dospjela potraživanja po osnovi korištenja poslovnog prostora iz svih sredstva osiguranja plaćanja kojima raspolaže, uključivo i prijebojem nastale obveze isplate na koju bi zakupnik imao pravo po bilo kojoj osnovi.

6. Osnivanje podzakupa

Članak 39.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup.

Gradonačelnik iznimno može, na zahtjev zakupnika poslovnog prostora, dati pisanu suglasnost za davanje poslovnog prostora ili njegovog dijela u podzakup u slučajevima kada se poslovni prostor koristi za pružanje usluga socijalne pomoći te ako se navedena djelatnost koju obavlja zakupnik nadopunjuje s djelatnosti koju planira obavljati podzakupnik.

Gradonačelnik će dati suglasnost za podzakup pod uvjetom da su podmirene sve zakupnikove dospjele obveze iz ugovora o zakupu te da podzakupnik nema dospjela dugovanja prema Gradu.

Zakupnik i podzakupnik za vrijeme trajanja ugovora o podzakupu solidarno odgovaraju za sve obveze koje proizlaze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora ili njegova dijela primjenjuju se odredbe ove odluke.

Ukoliko zakupnik poslovni prostor ili njegov dio dao u podzakup bez pisane suglasnosti Grada, Ugovor o zakupu poslovnog prostora se raskida po sili zakona.

III. ODREĐIVANJE ZONA I RAZVRSTAVANJE POSLOVNIH PROSTORA PO ZONAMA

Članak 40.

Poslovni prostori kojima gospodari Grad razvrstavaju se u 4 (četiri) zone 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.
1. 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.
2. 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 1. zonom.
3. zona - obuhvaća područje grada Osijeka:
omeđeno ulicama Velebitskom i Zeleno polje s istoka, Ulicom A. Kanižlića sa zapada, željezničkom prugom Osijek-Zagreb, ulicama kneza Trpimira i M. Divalta s juga te rijekom Dravom sa sjevera, osim onih obuhvaćenim 0., 1. i 2. zonom.
4. zona - obuhvaća područje grada Osijeka koja nisu obuhvaćena u prethodnim zonama.

Članak 41.

Ulični prostori u 0., 1. i 2. 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.

IV. ODREĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE

Članak 42.

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

Gradonačelnik može prilikom utvrđivanja početne mjesečne 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 uređenosti i tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Članak 43.

Korisna površina poslovnog prostora, sukladno članku 4. stavku 8. ove oduke, 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 44.

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% tlocrtne površine prizemlja

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

1,00 za podrum visine iznad 2,20 metara

0,75 za terase, balkone i lođe

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

Članak 45.

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

djelatnosti	0.	1.	2.	3.	4.
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	8,0	7,0	6,0	5,3	4,4
obrt i proizvodne djelatnosti	6,0	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, garaže i garažna mjesta	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 46.

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 dio poslovnog prostora nalazi u podrumu i namijenjen je za skladišnu djelatnost, za taj dio poslovnog prostora se početna mjesečna zakupnina izračunava u skladu s kriterijima ove odluke utvrđenim za skladišnu djelatnost i Rješenja o utvrđivanju vrijednosti boda za izračun početne visine zakupnine.

Konačni iznos početne cijene za prostor koji se sastoji od podrumskog i prizemnog dijela, dobije se zbrojem iznosa dobivenog izračunom zakupnine za podrumski i prizemni dio.

Za poslovne prostore u Tvrdi u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost (osim restorana) obračunava se početna mjesečna zakupnina kao za ugostiteljske prostore u 0. zoni.

Članak 47.

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

Članak 48.

Ako se za poslovni prostor koji se daje u zakup, natječaj raspisuje više puta uzastopno, za istu djelatnost, početna mjesečna zakupnina iz prvog natječaja se može odrediti i u nižem iznosu pa u drugom natječaju umanjiti za 10%, u trećem natječaju za 30%, a za četvrti i svaki sljedeći natječaj, mjesečna zakupnina može se umanjiti za 50% početne mjesečne zakupnine.

Članak 49.

U slučaju nastupanja posebnih okolnosti koje podrazumijevaju događaj ili određeno stanje koje se nije moglo predvidjeti i na koje se nije moglo utjecati, a koje ugrožava život i zdravlje građana, imovinu veće vrijednosti, znatno narušava okoliš, narušava gospodarsku aktivnost ili uzrokuje znatnu gospodarsku štetu, Gradonačelnik može odgoditi plaćanje zakupnine i/ili u cijelosti ili djelomično osloboditi od plaćanja zakupnine zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Grada za vrijeme trajanja te okolnosti.

Kriteriji i mjerila po kojima Gradonačelnik može poduzimati mjere iz prethodnog stavka ovog članka, ovisit će o razmjeru posebnih okolnosti uzimajući u obzir socijalni i imovinski kriterij korisnika poslovnih prostora kao i mogućnost obavljanja poslovne djelatnosti u poslovnom prostoru tj. zabranu rada.

Ovisno o mjerama zabrane rada odnosno mogućnosti rada i obavljanja poslovne djelatnosti u poslovnim prostorima, Gradonačelnik će posebnom odlukom utvrditi mjere odgode ili oslobođenja (u cijelosti ili djelomično) od plaćanja zakupnine zakupnika poslovnih prostora.

V. ODRŽAVANJE I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA

Članak 50.

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

Članak 51.

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

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 52.

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

Članak 53.

Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati radove na održavanju (osim tekućeg održavanja), uređenju poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev.

Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje namjerava izvesti, dužan je dostaviti dokaze o nužnosti i korisnosti radova tj. o nužnim i korisnim troškovima (troškovnik, projekt uređenja, fotodokumentaciju i ostalo).

Nužnim troškovima smatraju se oni bez kojih bi stvar propala, pogoršala se ili bi joj se vrijednost smanjila, a korisnim troškovima smatraju se oni koji su pridonijeli povećanju vrijednosti stvari.

Nadležni odjel, odlučuje o vrsti nužnih i korisnih troškova koji će se izvesti u prostoru vodeći računa o planiranim proračunskim sredstvima odnosno sredstvima planiranim financijskim planom pravne osobe za tekuću godinu. Izvođača radova odabire Grad odnosno pravna osoba putem postupka javne nabave.

Iznimno od stavka 3. ovog članka, ukoliko nadležni odjel, odluči samo o izvođenju dijela nužnih i korisnih radova, zakupnik može poslovni prostor urediti vlastitim sredstvima ali bez prava na naknadu za troškove ulaganja.

Članak 54.

Radove u vezi uređenja poslovnih prostora koje je u obvezi izvršiti Grad odnosno pravna osoba, uredit će se posebnim pravilnikom koji donosi Gradonačelnik odnosno nadležno tijelo pravne osobe.

Članak 55.

Iznimno od članka 53. ove odluke, ukoliko se radi o investicijskim radovima većeg obima (prostori u roh-bau izvedbi ili su znatno oštećeni) kojima se povećava vrijednost poslovnog prostora i koji prelaze okvire redovnog održavanja zakupnik može uložiti vlastita sredstva.

Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, uredit će međusobne odnose sa zakupodavcem posebnim Ugovorom o zajedničkim ulaganjima.

Ugovorom će se između ostalog regulirati:

- radovi koji će se izvoditi
- rok za izvođenje radova
- nadzor nad radovima
- uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja
- pravo zakupnika na povrat sredstava koja nisu otplaćena kroz uračunavanje zakupnine ukoliko zakupodavac otkáže ugovor o zakupu prije otplate uložених sredstava, ako se ne radi o otkazanim razlozima iz članka 57. ove odluke.
- uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uložених, a neotplaćenih sredstava.

Ukoliko se radi o većim radovima u prostoru sukladno važećim propisima o gradnji, zakupnik je dužan ishoditi svu potrebnu dokumentaciju sukladno važećim propisima.

Rok za izvođenje radova iz članka 53. i ovoga članka ne može biti duži od 90 dana, što utvrđuje nadležni odjel, osim iznimno opravdanih slučajeva kada isti može biti duži, a o kojem roku odlučuje Gradonačelnik.

Za vrijeme izvođenja radova u prostoru iz prethodnog stavka ovog članka, zakupnik nije dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Izradu prijedloga Gradonačelniku Grada Osijeka za sklapanje Ugovora o zajedničkom ulaganju provode nadležni upravni odjel za gospodarenje imovinom i upravni odjel za financije.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 56.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji 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
- 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 odnosno ovlaštene osobe u pravnoj osobi
- ako zakupnik promjeni namjenu poslovnog prostora za koji je sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora
- 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 koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine ili bankarsku garanciju koja pokriva 3 (tri) mjesečne zakupnine, u roku od 15 dana od dana primitka poziva za dostavu
- se zakupnik ne pridržava odredbi Odluke o komunalnom redu i drugih odluka tijela Grada odnosno normativnih akata i odluka pravne osobe u dijelu koji se odnosi na korištenje poslovnih prostora
- dosadašnji zakupnik za vrijeme trajanja ugovora o zakupu ne ostane jedini osnivač odnosno prenese na drugu ili druge osobe cijeli ili dio poslovnog udjela u pravnoj osobi koje je bio jedini osnivač u trenutku odobravanja prijenosa ugovornih prava i obveza. Zakupnik je dužan predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku najduže do 30 (trideset) dana od dana primitka otkaza.

Članak 58.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno članku 56. zakupodavac raspisuje novi natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, a raniji zakupnik ako sudjeluje na novom natječaju i ispunjava uvjete za prijavu na isti, nema pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 59.

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

Otkazni rok može biti i kraći ukoliko zakupnik preda zakupniku poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, u kojem slučaju će se dan predaje poslovnog prostora smatrati danom prestanka Ugovora o zakupu.

Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kada prestaje zakup.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba ne navodeći razloge.

Članak 60.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom, koji se obavezno dostavlja uz dokaz o dostavi, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku (ukoliko nije sporazumni raskid ugovora o zakupu).

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 (petnaest) 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.

Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnog bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Zapisnik iz prethodnog stavka ovog članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu, ima snagu ovršne isprave.

U slučaju iz stavka 4. ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavaka 3. ovog članka ove odluke.

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.

VII. 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.

Odredbe ove odluke gdje je zakonodavac uredio drugačije ne primjenjuje se na pravne osobe.

Članak 64.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari Grad Osijek (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 12/11, 3/12 i 7/14).

Postupci radi sklapanja ugovora o zakupu putem javnog natječaja koji su započeti prije stupanja na snagu ove odluke, dovršit će se sukladno Odluci iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 65.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

KLASA: 372-01/20-01/18
URBROJ: 2158/01-01-20-12
Osijek, 17. rujna 2020.

Predsjednik
Gradskoga vijeća
dr.sc. Željko Požega, v.r.