

Na temelju članka 6. stavka 2., članka 33. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i članka 40. Statuta Grada Koprivnice ("Glasnik Grada Koprivnice" 4/09, 1/12, 1/13, 3/13-pročišćeni tekst, 1/18, 2/20 i 1/21 ) Gradsko vijeće Grada Koprivnice na 24. sjednici održanoj 07.04.2025. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**  
**u vlasništvu Grada Koprivnice**

**Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Koprivnice ("Glasnik Grada Koprivnice" broj 3/12 i 3/18) (u daljnjem tekstu: Odluka) u članku 1. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, 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.**

U članku 2. iz stavka 5. dodaju se stavak 6. i 7. koji glase:

„Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 28. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Kriteriji Grada Koprivnice su kriteriji za određivanje visine zakupnine za gradske poslovne prostore, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.“

**Članak 3.**

U članku 5. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Grada Koprivnice. U lokalnom tisku objavljuje se obavijest o objavi javnog natječaja.“

**Članak 4.**

U članku 6. mijenja se prva rečenica u stavku 1. koja glasi:

„Postupak natječaja u skladu s ovom Odlukom provodi:“

**Članak 5.**

U članku 7. stavku 1. točka 2. mijenja se i glasi:

„2. kada se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Koprivnica ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad Koprivnica može zakupniku poslovnoga prostora koji u

potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema Kriterijima s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iza točke 2. dodaje se točka 3. koja glasi:

„3. kada se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Koprivnica ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad Koprivnica kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema Kriterijima s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Iza stavka 1. dodaju se stavci 2., 3., 4., 5., 6. i 7. koji glase:

„ Ako zakupnik iz stavka 1. točke 2. i 3. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. točke 2. i 3. ovoga članka, ne dostavi Gradu Koprivnici pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv tog zakupnika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavka 1. točke 2. i 3. ovoga članka Grad Koprivnica izmijeni Kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu. Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe stavka 1. točke 2. i 3. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Koprivnica ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore iz članka 4. ove Odluke.“

## **Članak 6.**

Članak 8. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od pet godina.“

## **Članak 7.**

Članak 9. mijenja se i glasi:

„Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Dokumentacija kojom se dokazuje status osoba koje se pozivaju na prvenstveno pravo zakupa:

1. Potvrdu o statusu člana obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja,
2. Potvrdu o statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata,
3. Potvrdu o statusu dragovoljca iz Domovinskog rata
4. Potvrdu o statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata s navedenim vremenom sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
5. Potvrdu o statusu hrvatskog branitelja za roditelja i rodni list kao dokaz da su djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata,
6. Potvrdu o osobama koji su korisnici obiteljske mirovine u smislu odredaba Zakona o hrvatskim braniteljima iz domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koji nisu obuhvaćeni ranijim točkama, a pozivaju se na pravo prvenstva,

Uz potvrdu potrebno je dostaviti Izjavu pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da u zakupu nemaju drugi poslovni prostor za fizičke osobe (obrtničku djelatnost) ili braniteljske zadruge koje su kao takve određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a pozivaju se na pravo prvenstva.“

## **Članak 8.**

Članak 11. briše se.

## **Članak 9.**

Članak 12. mijenja se i sada glasi:

„Početni iznos zakupnine za potrebe provođenja javnog natječaja utvrđuje se u eurima za m<sup>2</sup> mjesečno ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi sukladno Kriterijima.

S obzirom na lokaciju poslovnog prostora Grad Koprivnica podijeljen je na tri zone sukladno Prilogu uz Odluku o komunalnoj naknadi („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 10a/18) na sljedeći način:

- Prvu zonu čine I. i II. zona za obračun komunalne naknade,
- Drugu zonu čine ulice navedene pod alinejom Koprivnica sadržane u III. zoni za obračun komunalne naknade,
- Treću zonu čine ulice navedene pod alinejom Vinica, Draganovec, Starigrad, Reka, Kunovec Breg, Herešin i Štaglinec sadržane u III. zoni te IV. i V. zona za obračun komunalne naknade.

## Članak 12.a

Kriteriji za određivanje visine zakupnine za gradske poslovne prostore

| RED.<br>BR. | DJELATNOST   | I<br>ZONA | II<br>ZONA | III<br>ZONA |
|-------------|--|-----------|------------|-------------|
| 1.          | Uredski prostori (odvjetničke kancelarije, javnobilježnički uredi, uredi sudskih tumača i prevoditelja, trgovačkih društava...) predstavništva, agencije, poslovnice, banke, osiguravajuća društva, računovodstveni i knjigovodstveni servisi, telekomunikacije, igre na sreću, kladionice, kurirske službe, zlatarske radnje, ugostiteljstvo i slastičarstvo, kozmetički i frizerski saloni, trgovine uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru | 10,00     | 8,00       | 4,00        |
| 2.          | Fotografske radnje, fotokopirnice, pekarnice, prodaja i popravak naočala, uslužne djelatnosti (saloni za tetoviranje, maseri...) uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru   | 8,00      | 6,00       | 2,00        |
| 3.          | Uredske prostorije za obavljanje administrativnih poslova izuzev onih pod rednim brojem 1, tradicijski i deficitarni obrti i dr sl. djelatnosti, krojači i popravak odjeće, proizvodnja i prodaja kožne galanterije uključujući i skladišta koja pripadaju prostoru  | 6,00      | 4,00       | 2,00        |
| 4.          | Udruge građana, političke stranke, sportske udruge, kulturno umjetnička društva, umjetničke i druge radionice, ateljei uključujući i skladišta koja pripadaju tom prostoru   | 2,00      | 1,00       | 0,5         |
| 5.          | Garaže   | 3,00      | 3,00       | 3,00        |

## Članak 10.

U članku 14. stavku 1. podstavku 6. iza riječi „državnom proračunu“ stavlja se zarez, a riječi „i Gradu Koprivnica“ brišu se.

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi

„Ponuditelj ne smije imati dugovanje prema Gradu Koprivnici, osim ako je odobrena odgoda plaćanja i ponuditelj se pridržava rokova plaćanja, a što će se provjeriti za najpovoljnijeg ponuditelja kod upravnog odjela nadležnog za financije Grada Koprivnice neposredno prije donošenja odluke gradonačelnika o sklapanju ugovora o zakupu. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ima dugovanja prema Gradu Koprivnici, ugovor o zakupu sklopiti će se s drugim najpovoljnijim ponuditeljem.“

## **Članak 11.**

Članak 20. mijenja se i glasi:

„Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i prema Gradu Koprivnici, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.“

## **Članak 12.**

U Članku 22. stavku 2. riječi „šest mjeseci“ zamjenjuju se riječima „tri mjeseca“ i stavlja se zarez te se dodaju riječi „dok u slučaju zakupa garaža isti iznosi mjesec dana.“

## **Članak 13.**

Članak 24. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 1. ovoga članka.“

## **Članak 14.**

Članak 28. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 6. ove Odluke, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Koprivnici, pod uvjetima i u postupku propisanim ovo Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Koprivnice.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ove Odluke neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

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

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora sadašnji zakupnici podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, upravnom odjelu Grada Koprivnice u čijoj je nadležnosti upravljanje poslovnim prostorima.

Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom

Koprivnica, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Koprivnici, a koji je prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Koprivnica, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.“

### **Članak 15.**

Iza članka 28. dodaju se članci 28.a, 28.b, 28.c i 28.d koji glase:

#### **„Članak 28.a**

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### **Članak 28.b**

Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 28. ovoga Zakona, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Koprivnice.

#### **Članak 28.c.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

#### **Članak 28.d**

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora podnose se upravnom odjelu Grada Koprivnice u čijoj je nadležnosti upravljanje poslovnim prostorima.“

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće Grada Koprivnice, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Koprivnici, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora gradonačelnik će sklopiti u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.“

### **Članak 16.**

Ova Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Glasniku Grada Koprivnice.“

### **GRADSKO VIJEĆE GRADA KOPRIVNICE**

KLASA: 372-01/18-01/0006  
URBROJ: 2137/01-08-02/1-25-3  
Koprivnica, 07.04.2025.

**PREDSJEDNIK**

Ivan Pal, prof.

# O B R A Z L O Ž E N J E

## I. PRAVNI TEMELJ

Člankom 6. stavkom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) određeno je da se uvjeti i postupak javnog natječaja za zakup poslovnih prostora određuju u skladu s odlukom gradskoga vijeća. Člankom 33. stavkom 4. određeno je da se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Člankom 13. stavkom 2. i 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 123/24) određeno je da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom, donijet će svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a jedinica lokalne samouprave koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, opći akt će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Člankom 40. Statuta Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ br. 4/09., 1/12., 1/13., 3/13. – pročišćeni tekst, 1/18., 2/20. i 1/21.), propisano je da Gradsko vijeće donosi opće i druge akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Koprivnice.

## II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Dana 1.11.2024. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 123/24) u skladu s kojim su većim dijelom izvršene izmjene i dopune ove Odluke i to one koje se tiču produženja ugovora o zakupu sa dosadašnjim zakupnicima i to bez provođenja javnog natječaja i na rok od 10 godina, a ne 5 kako je do sada bilo određeno. Potrebno je bilo i dodati odredbe kojima se regulira prodaja poslovnih prostora temeljem popisa poslovnih prostora čije je donošenje u nadležnosti Gradskog vijeća Grada Koprivnice s time da se radi distinkcija kada se isti prodaje sadašnjem zakupniku. Grad nije predvidio kupoprodaju garaža s obzirom da za navedeno nema interes. Također su i uvedeni Kriteriji za utvrđivanje početnog iznosa zakupnine za davanje u zakup gradskih poslovnih prostora. S obzirom na zakonsku obvezu izmjene gradskog općeg akta, uz navedeno su dopunjene i izmijenjene i neke druge odredbe postojeće Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.



### **III. SREDSTVA ZA PROVEDBU ODLUKE**

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u proračunu.

### **IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBA PRIJEDLOGA ODLUKE**

#### **Uz članak 1.**

U ovom članku se propisuju situacije na koje se ova Odluka ne odnosi, a riječ je o slučajevima privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, 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.

#### **Uz članak 2.**

Dodaje se pojam „sadašnjeg zakupnika“ koji je važan za tumačenje odredbi kojima se uređuje kupoprodaja poslovnog prostora.

#### **Uz članak 3.**

Od sada će se tekst javnog natječaja objavljivati na web stranici Grada Koprivnice, a u lokalnom tisku objavljivati će se samo obavijest o objavi javnog natječaja. Do sada se cijeli tekst javnog natječaja objavljivao u lokalnom tisku. Navedeno se mijenja zbog ekonomičnosti.

#### **Uz članak 4.**

Izmijenjena je prva rečenica na način da više nije propisano da Povjerenstvo za zakup, odnosno nadležno tijelo pravnih osoba u vlasništvu Grada, donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi, jer istu donosi gradonačelnik, odnosno čelnik nadležnog tijela.

#### **Uz članak 5.**

Ovom izmjenom i dopunama omogućava se produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog s Gradom, i to na način da mu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim se ima namjeru raspolagati na drugačiji način. Također, omogućava se produženje ugovora o zakupu poslovnoga prostora koji je istekao, i to zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset

godina, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim se ima namjeru raspolagati na drugačiji način. Nadalje, propisuje se da će, u ponudi za produženje ugovora o zakupu, visina mjesečne zakupnine biti određena prema kriterijima, odnosno u visini iznosa zakupnine određene u postojećem ugovoru o zakupu odnosno u ugovoru koji ističe ili je istekao, ako je tako određeni iznos zakupnine veći od iznosa zakupnine određene prema kriterijima. Ako zakupnik u roku od 30 dana od zaprimanja ponude istu ne prihvati pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora. Isto tako, propisuje se obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu. Radi jasnoće dodatno se propisuje da se odredbe odnose i na pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada.

Do sada je bilo propisano da se novi ugovor o zakupu sklapa na rok od 5 godina i mogao se produžiti ugovor o zakupu i za garaže i garažna mjesta.

#### **Uz članak 6.**

Ovom izmjenom se određuje da se ugovor o zakupu može sklopiti samo na određeno i to do pet godina, a ne kao i do sada i na neodređeno vrijeme.

#### **Uz članak 7.**

Ovom izmjenom je određeno da pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Propisana je i dokumentacija kojom se dokazuje status osobe koja se poziva na pravo prvenstva. Do sada su i dosadašnji zakupnici ostvarivali pravo prvenstva.

#### **Uz članak 8.**

Briše se članak 11., a navedeno sad regulira članak 5. stavak 2. Odluke.

#### **Uz članak 9.**

Početni iznos zakupnine za potrebe provođenja javnog natječaja utvrđuje se u eurima za m<sup>2</sup> mjesečno ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi sukladno Kriterijima. S obzirom na lokaciju poslovnog prostora Grad Koprivnica podijeljen je na tri zone sukladno Prilogu uz Odluku o komunalnoj naknadi („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 10a/18) na sljedeći način:

- Prvu zonu čine I. i II. zona za obračun komunalne naknade,
- Drugu zonu čine ulice navedene pod alinejom Koprivnica sadržane u III. zoni za obračun komunalne naknade,

- Treću zonu čine ulice navedene pod alinejom Vinica, Draganovec, Starigrad, Reka, Kunovec Breg, Herešin i Štaglinec sadržane u III. zoni te IV. i V. zona za obračun komunalne naknade.

Iznosi navedeni u Kriterijima dobiveni su temeljem podataka dobivenih iz Plana približnih vrijednosti za 2024. godinu te su smanjivani s obzirom na zonu. Do sada je Grad početni iznos zakupnine formirao temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji je dobio pozitivno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Grada Koprivnice za tržište nekretnina.

#### **Uz članak 10.**

Ovom izmjenom je određeno da ponuditelj ne mora uz ponudu dostaviti dokaz da nema nepodmirenu dospelu obvezu prema Gradu, nego će se navedeno provjeriti za najpovoljnijeg ponuditelja kod upravnog odjela nadležnog za financije Grada Koprivnice neposredno prije donošenja odluke gradonačelnika o sklapanju ugovora. Tako je izmijenjeno da se potencijalne ponuditelje oslobodi prikupljanja dokumentacije s kojom Grad Koprivnica raspolaže.

#### **Uz članak 11.**

Ovim člankom je određeno da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i prema Gradu Koprivnici, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja te da ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu sklopljen protivno navedenom je ništetan, jer je riječ o povredi kogentnih odredbi te djeluje od trenutka sklapanja pravnog posla, odnosno *ex tunc*.

#### **Uz članak 12.**

Ovom izmjenom skraćen je rok kod otkaza ugovora o zakupu općenito sa šest na tri mjeseca jer je to bio predug rok koji se ne može pravdati javnim interesom te je za zakup garaža isti skraćen na jedan mjesec i to iz razloga što je velika potražnja za garažama pa je svrhovito da kad netko želi otkazati, otkaz nastupi čim prije kako bi Grad raspisao novi javni natječaj.

#### **Uz članak 13.**

Ovim člankom je određeno da poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu. Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa predmetne okolnosti. Do sada je gradski poslovni prostor bilo dopušteno dati u podzakup ili je zakupniku bilo dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako bilo ugovoreno.

#### **Uz članak 14.**

Ovim člankom su određeni uvjeti po kojima grad može prodati poslovni prostor, osim garaže i garažnog mjesta, sadašnjem zakupniku koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Koprivnici. Da bi grad sukladno ovoj odredbi prodavao poslovni prostor potrebno je da se isti nalazi na Popisu poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji na prijedlog gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Koprivnice. Na popis se neće uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u nultoj ili prvoj zoni grada Koprivnice, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razizemlju, čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine. Također pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Koprivnica, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Koprivnici, a koji je prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Koprivnica, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

#### **Uz članak 15.**

Ovim odredbama se pobliže određuju uvjeti kupnje pa tako pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje drugoj osobi.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Koprivnice.

Kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora. Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine. Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj. Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik. Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora podnose se upravnom odjelu Grada Koprivnice u čijoj je nadležnosti upravljanje poslovnim prostorima. Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće Grada Koprivnice, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Koprivnici, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora gradonačelnik će sklopiti u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

**Uz članak 16.**

Ovim se člankom propisuje stupanje na snagu ove odluke osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Koprivnice.

UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU  
GRADA, UPRAVLJANJE  
NEKRETNINAMA I KOMUNALNO  
GOSPODARSTVO

PROČELNIK

Mario Perković, dipl.ing.građ.

GRADONAČELNIK

Mišel Jakšić, dipl.oec.