

Na temelju članka 35. stavka 2. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispravak pročišćenog teksta), članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) (u daljnjem tekstu Zakon) te članka 65. Statuta Grada Rovinja-Rovigno ("Službeni glasnik" Grada Rovinja-Rovigno br. 3/18, 5/18, 2/21, 4/25 i 5/25 – Pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijelo je

O D L U K U

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u (su)vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno (dalje u tekstu: Grad).

Članak 2.

(1) U smislu ove Odluke, poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

(2) U smislu ove Odluke, zakupodavac je Grad, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

Članak 3.

Riječi i pojmovi korišteni u ovoj Odluci koji imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira u kojem su rodu korišteni.

Članak 4.

(1) Poslovnim prostorima sukladno odredbama ove Odluke upravlja gradonačelnik Grada Rovinja – Rovigno (u daljnjem tekstu: gradonačelnik), u skladu sa ovom Odlukom.

(2) Za potrebe obavljanja poslova upravljanja poslovnim prostorima gradonačelnik osniva i imenuje članove:

- Stručnog vijeća i
- Povjerenstva za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),

(3) Članovi Povjerenstva i Stručnog vijeća te njihovi zamjenici, imenuju se na razdoblje od dvije godine.

Članak 5.

(1) Stručno vijeće, daje prijedloge i mišljenja za potrebe odlučivanja gradonačelnika u postupcima zakupa poslovnog prostora.

(2) Stručno Vijeće ima četiri člana i isti broj zamjenika članova. Članovi Vijeća i zamjenici članova imenuju se iz redova djelatnika Upravnog odjela Grada Rovinja – Rovigno za upravljanje imovinom i geodetske poslove, djelatnika Upravnog odjela Grada Rovinja – Rovigno za gospodarstvo, javnu nabavu i europske fondove, Upravnog odjela Grada Rovinja – Rovigno za komunalno gospodarstvo i izgradnju te predstavnika udruženja obrtnika Grada Rovinja – Rovigno. Najmanje jedan član Stručnog vijeća je po struci magistar građevine/diplomirani građevinar.

(3) Stručno vijeće, daje prijedloge i mišljenja o:

- djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, prije raspisivanja javnog natječaja,
- promjeni ili dopuni robnog asortimana u poslovnom prostoru,
- zahtjevu za adaptaciju poslovnoga prostora,
- statusu i potrebi za trgovinom «brandiranim» proizvodima,
- statusu tradicijskog obrta,
- zahtjevu za prijeboj uloženi sredstava zakupnika s zakupninom, kada su za to ispunjeni uvjeti,

- drugim pitanjima koji se uređuju ovom Odlukom.

Članak 6.

(1) Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora, provodi postupak javnog natječaja.

(2) Povjerenstvo ima tri člana i isti broj zamjenika članova. Jedan član i zamjenik člana povjerenstva imenuje se iz redova djelatnika Gradske uprave Grada Rovinja-Rovigno, a preostala dva člana i zamjenika članova povjerenstva imenuju se iz redova Gradskog vijeća Grada Rovinja-Rovigno. Najmanje jedan član Povjerenstva je po struci magistar prava/diplomirani pravnik.

(3) U obavljanju poslova davanja u zakup poslovnog prostora Povjerenstvo:

- provodi postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora,
- sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda,
- utvrđuje prijedlog o najpovoljnijem ponuditelju, odnosno neprihvatanju niti jedne ponude,
- obavlja druge poslove utvrđene ovom Odlukom.

Članak 7.

(1) Ukoliko se članovi Povjerenstva ili Stručnog vijeća (i njihovi zamjenici), te osobe koje su s njima u krvnom ili tazbinskom srodstvu natječu za određeni gradski poslovni prostor, odnosno koje su podnijele zahtjev o kojem odlučuje Stručno vijeće, ne mogu sudjelovati u radu Povjerenstva ili Stručnog vijeća, te su se dužne izuzeti iz sudjelovanja u tom postupku.

(2) Članovima Povjerenstva i Stručnog vijeća, odnosno njihovim zamjenicima (kad ih zamjenjuju) pripada naknada za rad, izuzev ako se radi o djelatnicima gradske uprave.

II. JAVNI NATJEČAJ

Članak 8.

(1) Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, u viđenom stanju.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska odnosno Grad i jedinice područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka Grada, a zakupnina se određuje sukladno članku 25. stavku 2. Odluke.

(3) Sukladno stavku 2. ovog članka, odredbe Odluke o zakupu, osim odredbi koje uređuju visinu zakupnine, ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti, Istarska županija, Republika Hrvatska, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i Istarske županije.

(4) Odredbe ove Odluke, ne primjenjuju se na one prostore koje koriste ili će koristiti neposredno lokalna samouprava Grada ili ustanove kojima je osnivač Grad, Istarska županija ili Republika Hrvatska.

(5) Ugovori o korištenju prostora iz stavka 3. i stavka 4. ovog članka mogu se sklopiti na određeno vrijeme od najduže 5 godina, uz mogućnost daljnjeg produženja.

(6) Odluke o davanju na uporabu prostora iz stavka 3. i stavka 4. ovog članka te načinu i uvjetima njihove uporabe donosi gradonačelnik Grada Rovinja-Rovigno.

Članak 9.

(1) Iznimno od odredbe članka 8. stavka 1. ove Odluke, Grad može zakupniku 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 sklopljen ugovor o zakupu, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina, uz mogućnost produljenja na daljnji rok od najduže 5 godina. U pisanoj ponudi zakupnina se određuje sukladno kriterijima ove Odluke s time da Grad zadržava pravo da u ponudi za produljenje ugovora dodatno postavi određene uvjete obavljanja djelatnosti.

(2) U slučaju da Grad ima namjeru raspolagati s poslovnim prostorom na drugačiji način, pisanim putem će obavijestiti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu i to najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je sklopljen ugovor o zakupu, u kojem je slučaju zakupnik dužan vratiti posjed poslovnog prostora po isteku ugovora.

(3) Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je u roku od 30 dana od dana primitka ponude Grada dostaviti pisani prihvrat ponude.

(4) U slučaju navedenom u stavku 2. ovog članka, ili ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku navedenom u stavku 3., zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen te ukoliko zakupnik ne preda posjed poslovnog prostora, Grad će pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.

II.1. POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 10.

(1) Odluku o raspisivanju natječajja donosi gradonačelnik.

(2) Natječaj ili obavijest o objavi natječajja objavljuje se u „Glasu Istre“, „La voce del popolo“, na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada. U slučaju kada se u javnim glasilima ne objavljuje cijeli natječaj već obavijest o objavi natječajja, cjelovit natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči te mrežnim stranicama Grada te se to naznačuje u predmetnoj obavijesti.

(3) Dan isticanja natječajja na oglasnoj ploči smatra se danom objave.

(4) Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 15 (petnaest) dana, računajući od dana objave.

Članak 11.

(1) Uvjete natječajja utvrđuje gradonačelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju javnog natječajja.

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

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (namjena),
3. iznos početne natječajne zakupnine,
4. potrebni dokazi za sredstva osiguranja plaćanja,
5. obvezu natjecatelja da potpisivanjem ugovora o zakupu prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, kao i da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,
6. obvezu natjecatelja da potpisivanjem ugovora o zakupu preuzima poslovni prostor u viđenom stanju te obvezu uređenja i privođenja poslovnog prostora ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti poslodavca), osim ako natječajem nije drugačije određeno,
7. obvezu trgovačkog društva kao natjecatelja, da u roku od 30 (trideset) dana od nastale promjene, mora pisanim putem obavijesti zakupodavca, o promjeni imatelja vlasničkih udjela (osnivača) u trgovačkom društvu u iznosu od 25% ili više, i/ili ukoliko dođe do promjene člana upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili osobe koja ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora tog trgovačkog društva.
8. Obvezu natjecatelja da ukoliko dođe do promjene člana upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili osobe koja ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora tog trgovačkog društva (toč. 7. ovog stavka), za novo imenovane (ovlaštene) osobe dostavi potvrdu/uvjerenje iz kaznene evidencije kojom se dokazuje da te osobe nisu pravomoćno osuđene za kaznena djela, sve u roku od 30 (trideset) dana od nastale promjene.
9. obvezu natjecatelja da pristane na povećanje cijene zakupa tijekom ugovorenog razdoblja,
10. obvezu da će se ugovor o zakupu sklopiti u obliku javnobilježničkog akta kao ovršne isprave,
11. iznos jamčevine, rok i način plaćanja,
12. rok za sklapanje ugovora,
13. rok i način plaćanja zakupnine,
14. vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
15. rok, način i mjesto dostave ponude,
16. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
17. postojanje prvenstvenog prava,
18. pravo gradonačelnika da u cijelosti ili djelomično poništi natječaj,
19. ostale odredbe od značaja za natječaj.

Članak 12.

(1) Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Stručnog vijeća.

(2) Stručno vijeće prilikom predlaganja djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, odnosno prilikom odlučivanja o zahtjevu zakupnika za dopunom djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, utvrđuje činjenice i procjenjuje okolnosti bitne za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, posebno vodeći računa o:

- potrebama građana za određenim djelatnostima u pojedinom dijelu grada,
- iskazanom interesu gospodarskih subjekata kao potencijalnih zakupnika,
- drugim činjenicama i okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru,
- djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini poslovnog prostora,
- procjeni eventualnih ulaganja budućeg zakupnika u poslovni prostor.

Članak 13.

(1) Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

(2) Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama s naznakom: "NE OTVARAJ - NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA: _____", a ponude se dostavljaju na adresu Grad Rovinj-Rovigno, Trg Matteotti 2.

(3) U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici Grada unutar natječajnog roka ili koje će poštom biti dostavljene u pisarnicu unutar toga roka. Ponude koje pristignu poštom ili budu predane u pisarnicu nakon toga roka smatrat će se zakašnjelima te će se odbaciti.

Članak 14.

(1) Ponuditelji koji sudjeluju na javnom natječaju dužni su položiti jamčevinu u iznosu 25 % početne natječajne zakupnine, iz članka 23. stavka 2. Odluke, u korist proračuna Grada.

(2) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u beskamatni polog za plaćanje ponuđene natječajne zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu, a ostalim se ponuditeljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 15 dana, od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon otvaranja ponuda, gubi pravo na povrat jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

(4) Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 15 dana od dana donošenja odluke gradonačelnika o najpovoljnijoj ponudi ili o poništenju natječaja.

(5) Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 15 dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

II.2. UVJETI NATJEČAJA

Članak 15.

(1) Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti koje ponuda ponuditelja mora ispunjavati da bi mogla biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

(2) Pismena ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, OIB te e – mail adresu i broj kontakt telefona,
2. naznaku djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
3. oznaku poslovnog prostora,
4. ponuđenu natječajnu zakupninu,
5. izjavu o ponuđenom sredstvu osiguranja plaćanja (namjenski garantni polog, bankarska garancija plativa na prvi poziv ili hipoteka).

(3) Uz ponudu se obvezno prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe u RH,

2. dokaz o uplaćenju jamčevini, s brojem bankovnog računa na koji će se eventualno izvršiti povrat jamčevine,
3. dokaz o registraciji za obavljanje djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru (izvadak iz sudskog, obrtnog registra ili drugog registra),
4. kod osiguranja plaćanja upisom hipoteke zemljišnoknjižni izvadak (u izvorniku) nekretnine u (su)vlasništvu ponuditelja ili treće osobe ne stariji od 15 (petnaest) dana te procjenu ovlaštenog sudskog vještaka (u izvorniku) za vrijednost predmetne nekretnine ne stariju od tri (3) mjeseca,
5. odgovarajući dokaz kojim dokazuje da se radi o djelatnosti iz članka 25. stavka 2. točke 4. ove Odluke,
6. potvrdu nadležne Porezne uprave ne stariju od trideset (30) dana od dana raspisivanja Natječaja o stanju duga kojom ponuditelj dokazuje da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza te obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje i drugih državnih davanja,
7. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Gradu Rovinju-Rovigno, ne starije od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja, izdane od strane Upravnog odjela za financije, proračun i naplatu prihoda Grada Rovinja- Rovigno,
8. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema trgovačkom društvu Komunalni servis d.o.o., Trg na lokvi 3/a, Rovinj, ne stariju od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja,
9. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema trgovačkom društvu Rubini d.o.o., Obala Alda Rismonda 8, Rovinj, ne stariju od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja,
10. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema trgovačkom društvu Odvodnja Rovinj-Rovigno d.o.o., Novigradska ulica 1, Rovinj, ne stariju od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja,
11. ovlaštenje, odnosno punomoć za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike (izvornik ili ovjerena preslika),
12. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom (za osobe koje takvo pravo mogu i žele ostvariti),
13. potvrda/ovjerenje iz kaznene evidencije kojom se dokazuje da zakupnik kao fizička osoba ili zakupnik kao trgovačko društvo i član/članovi upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili osobe koja ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora tog trgovačkog društva nisu pravomoćno osuđeni za kaznena djela.
14. ostalo propisano tekстом natječaja.

Članak 16.

Kao najpovoljniju ponudu, Povjerenstvo će utvrditi onu ponudu koja ispunjava sve uvjete natječaja te kojom se ponudi najviši iznos natječajne zakupnine.

Članak 17.

(1) Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Povjerenstvo, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene i koji su ponuditelji nazočni. Ponude se, u pravilu, otvaraju u roku pet (5) dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

(2) O tijeku sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

(3) Po otvaranju svake oмотnice Povjerenstvo upozna je nazočne sa sadržajem ponude.

(4) Zakašnjele ili nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju.

(5) Valjane ponude Povjerenstvo razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti, te usporedbom ponuđenih iznosa natječajne zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

(6) Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini ponuđenog iznosa natječajne zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

(7) Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

(8) U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Članak 18.

(1) Po utvrđenju prijedloga najpovoljnije ponude, Povjerenstvo utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.

(2) Ako je ponuditelj za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prvenstvenog prava nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će ga pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća najpovoljniju ponudu. Ukoliko nije nazočan, Povjerenstvo će ga pisanim putem pozvati da u roku od 8 (osam) dana pismenom izjavom prihvati najvišu ponudu. Ukoliko se on ne očituje na poziv u roku, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu.

Članak 19.

(1) Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom najpovoljnije ponude, Povjerenstvo u pravilu u roku od 8 (osam) dana dostavlja gradonačelniku radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

(2) Gradonačelnik će poništiti natječaj ukoliko se ustanove nepravilnosti koje su mogle utjecati na postupak, odnosno rezultate natječaja.

(3) Odluka gradonačelnika o poništenju natječaja je konačna.

Članak 20.

(1) Podnositelj ponude koji je nezadovoljan prijedlogom najpovoljnije ponude od strane Povjerenstva ima pravo putem Povjerenstva podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od 3 (tri) dana od dana od dana saznanja za prijedlog najpovoljnije ponude, a u protivnom gubi pravo na podnošenje prigovora.

(2) Po izjavljenom prigovoru, Povjerenstvo u roku od 3 (tri) dana od prijema istog, cjelokupni predmet upućuje Gradonačelniku koje zatim u daljnjem roku od 30 (trideset) dana donosi konačnu odluku o eventualnim prigovorima i najpovoljnijoj ponudi.

Članak 21.

(1) Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti uplatiti u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i s dokazom o uplati pristupiti u nadležni upravni odjel te zaključiti ugovor o zakupu, čime u skladu s odredbama ove Odluke stječe pravo na korištenje i posjed prostora.

(2) Ukoliko je kao sredstvo osiguranja plaćanja ponuđen i prihvaćen ugovor o namjenski oročenom depozitu ili bankarska garancija plativa na prvi poziv, neposredno prije sklapanja ugovora o zakupu, ponuditelj iz stavka 1. ovog članka dužan je dostaviti ugovor o namjenski oročenom depozitu ili bankarsku garanciju plativu na prvi poziv u korist Grada u vrijednosti tri godišnje zakupnine za zakup poslovnog prostora za koji se sklapa ugovor o zakupu.

(3) Ukoliko je kao sredstvo osiguranja plaćanja ponuđen i prihvaćen upis hipoteke, zakupnik ili treća osoba će potpisivanjem ugovora o zakupu ili posebnom tabularnom izjavom ovjerenom od strane javnog bilježnika dozvoliti da se bez ikakve daljnje dozvole ili potvrde u zemljišnim knjigama nadležnog suda izvrši upis hipoteke u korist Grada kao založnog vjerovnika, u iznosu šest godišnjih zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

Članak 22.

Ponuditelj koji nakon donošenja Odluke gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne uplati u cijelosti ponuđen iznos natječajne zakupnine, odnosno ne dostavi sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine iz članka 21. stavka 2. ove Odluke, odnosno ne postupi sukladno odredbi članka 21. stavka 3. ove Odluke i ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

III. ZAKUPNINA

Članak 23.

(1) Zakupnina je stalni iznos koji je se određuje ovom Odlukom, plaća se mjesečno tijekom

cijelog trajanja zakupa te nije predmetom ponuda i nadmetanja u postupku javnog natječaja.

(2) Početna natječajna zakupnina je iznos utvrđen u visini 12 mjesečnih zakupnina za predmetni poslovni prostor, utvrđen sukladno kriterijima iz ove Odluke i to zakupnine 1. grupe djelatnosti koja je predmetom ponuda i nadmetanja u postupku javnog natječaja.

(3) Ponuđena natječajna zakupnina u smislu ove Odluke jest iznos koji natjecatelj nudi i uplaćuje kao preduvjet za sklapanje ugovora o zakupu, a koja ne može biti niža od početne natječajne zakupnine.

(4) Ponuđena natječajna zakupnina se plaća jednokratno, prije sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora i ne uračunava se u mjesečni obračun zakupnine.

(5) Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, ukoliko se natječaj raspisuje za obavljanje djelatnosti iz članka 25. stavka 2. točke 9., početna natječajna zakupnina utvrđuje se u jednomjesečnom iznosu zakupnine za predmetni poslovni prostor.

Članak 24.

(1) Visina zakupnine po m² utvrđuje se ovom Odlukom.

(2) Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana potpisa ugovora o zakupu, osim u slučajevima iz stavaka 3. i 4. ovog članka te ona dopijeva mjesečno.

(3) Ukoliko zakupnik uzima u zakup neuređeni poslovni prostor, ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine na rok od 12 (dvanaest) mjeseci od dana potpisa ugovora, radi privođenja prostora ugovorenoj namjeni.

(4) Ukoliko zakupnik uzima u zakup djelomično uređen poslovni prostor, ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine na rok od 6 (šest) mjeseci od dana potpisa ugovora, radi privođenja prostora ugovorenoj namjeni.

(5) Da li se neki prostor smatra uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim određuje gradonačelnik prije raspisivanja natječaja, uz prethodno mišljenje Upravnog odjela nadležnog za komunalne poslove i izgradnju, a procjena stanja prostora uvrštava se u natječaj.

Članak 25.

(1) Visina zakupnine obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnog prostora i cijena zakupnine izražene u EUR/m² prostora, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

(2) Zakupnina se plaća mjesečno do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu te izdate fakture, odnosno uplatnice prema niže navedenim mjesečnim cijenama po m²:

Br.	Djelatnost	ZONA		
		I.	II.	III.
1.	Filigrani, zlatari, ugostiteljstvo i turizam	14,00	12,00	11,00
2.	Financijske, tehničke, pravne, poslovne i ostale usluge	10,00	8,00	7,00
3.	Trgovine ostalim proizvodima koji nisu obuhvaćeni u toč. 4.	10,00	8,00	7,00
4.	Trgovine "brandiranim" proizvodima	9,00	7,00	6,00
5.	Industrija i ostali obrti	5,00	4,00	3,00
6.	Uredski prostori Istarske županije i Republike Hrvatske	3,00	2,00	1,00
7.	Poljoprivreda, tradicijski obrti, deficitarne djelatnosti	3,00	2,00	1,00
8.	Uredski prostori gradskih trgovačkih društava	2,00	1,50	1,00
9.	Ustanove i političke stranke	1,00	0,80	0,80
10.	Galerijska (umjetnička) djelatnost	5,00	4,00	3,00

* prostori na I. katu x 0,80

* prostori na II. katu x 0,60

(3) U zakupninu je uključena zajednička pričuva, a nisu uključeni troškovi komunalne naknade, odvoza smeća, trošak struje, vode, interneta, telekomunikacija, i sl., već se oni plaćaju posebno.

(4) Pod tradicijskim obrtima smatraju se u smislu ove Odluke: postolari, kovači, stolari i slični obrti. Prijedlog određivanja pojedinih djelatnosti kao tradicijskih obrta, prije raspisivanja natječaja, daje Stručno vijeće.

(5) Deficitarnim djelatnostima se u smislu ove Odluke smatraju one djelatnosti koje su nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi u određenoj zoni Grada te se njihovo obavljanje u određenoj zoni smatra gradskim interesom.

(6) Prijedlog određivanja pojedinih djelatnosti kao deficitarnih prije raspisivanja natječaja daje Stručno vijeće.

(7) Trgovine iz stavka 2. točke 4. ovog članka dužne su u poslovnom prostoru prodavati isključivo «brandirane» proizvode. Pod «brandiranim» proizvodima u smislu ove Odluke smatraju se proizvodi koji imaju oznaku «Hrvatska kvaliteta» te «Izvorno hrvatsko» sukladno podacima HGK, odnosno koji su na listi domaćih brandova ili na listi svjetskih brandova «Superbrands» objavljenoj na www.superbrands.com.

(8) Gradonačelnik, na prijedlog Stručnog vijeća, može svaku djelatnost odrediti kao djelatnost iz stavka 2. točke 4. ovog članka, ukoliko smatra da je to u funkciji podizanja kvalitete turističke ponude i imidža Grada.

(9) Političke stranke iz stavka 2. točke 9. ovog članka su političke stranke koje su zastupljene u Gradskom vijeću Grada.

Članak 26.

(1) Poslovni prostori se, ovisno o njihovom smještaju i položajnim pogodnostima što ih imaju unutar područja Grada, razvrstavaju u sljedeće zone:

- I. zona obuhvaća prostore orijentirane na:

ul. Carera, Trg M. Campitellija, Trg kralja Epulona, Trg na mostu, Beroaldov prolaz, te prostore na sljedećim adresama: A. Ferrija br.1, E. De Amicisa br.1, G. Carduccija, Trg na lokvi br.1, ul. P. Ive, Trg Valdibora, ul. G. Garibaldija, Trg maršala Tita, Obalu P. Budicina, Trg G. Pignatona, Obalu A. Rismonda, Obalu A. Negrija, Trg brodogradilišta, Obalu V. Nazora, Marina, Sottolatina, Vrata na obali, Obalu palih boraca, ul. Sv. Križa, Vrata sv. Križa, V. Švalbe, ul. Garzotto, ul. Grisia, Veli trg, Trg Matteotti.

- II. zona obuhvaća prostore orijentirane na:

ul. Pećine, ul. G. Paliage ul. A. Ferrija (osim br.1), ul. Driovier, ul. E. De Amicisa do Franjevačkog samostana (osim br.1), ul. V. Gortana, Pekarsku ulicu, ul. J. Rakovca, Ribarski prolaz, Prolaz Bobicchio, Novu ulicu, ul. R. Daveggie, ul. N. Quarantotta, Pustu ulicu, Trg na lokvi (osim br.1), Ratarsku ulicu, ul. M. Benussija,

- III. zona obuhvaća sve poslovne prostore koji se nalaze u ostalom dijelu grada Rovinja-Rovigno, a nisu navedeni u zonama I. i II. kao i u naselju Rovinjsko Selo.

(2) Pripadnost prostora određenoj zoni definirana je elementom ulaza, orijentacijom prostora te njegovim aktivnim korištenjem javne površine.

(3) U slučaju spora o pripadnosti poslovnog prostora određenoj zoni, odluku donosi gradonačelnik.

(4) Pod poslovnim prostorom podrazumijeva se njegova osnovna djelatnost te se i pomoćni prostori svrstavaju u zonu u kojoj se nalazi osnovni prostor.

Članak 27.

(1) Radi stvaranja uvjeta za povećanje zaposlenosti te cjelogodišnje poslovanje, zakupnici gradskih poslovnih prostora koji u istima obavljaju sljedeće djelatnosti: filigranska i zlatarska, ugostiteljska, turističke agencije, trgovine brandiranim proizvodima i trgovine ostalim proizvodima osim prehrambenih ili pretežito prehrambenih proizvoda, u I. zoni i koji posluju u istima najmanje (10) mjeseci u kalendarskoj godini imaju pravo na smanjenje zakupnine od 15% pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

(2) Zakupnik iz stavka 1. ovog članka koji želi koristiti smanjenje zakupnine od 15% obavezan je nadležnom upravnom odjelu prijaviti namjeru poslovanja od najmanje 10 (deset) mjeseci godišnje. Nadležni upravni odjel vršit će kontrolu poslovanja takvih prostora 2 (dva) puta mjesečno, za vrijeme trajanja ugovora o zakupu. Za poslovne prostore za koje se utvrdi da su bili otvoreni najmanje 10 (deset) mjeseci u kalendarskoj godini, u narednoj godini gradonačelnik odobrit će smanjenje zakupnine iz stavka 1. ovog članka.

IV. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA

Članak 28.

(1) Načini osiguranja plaćanja zakupnine su:

a./ ugovor o namjenski oročenom depozitu ili bankarska garancija plativa na prvi poziv otvoreni u banci u korist Grada u vrijednosti tri godišnje zakupnine za zakup poslovnog prostora, i

b./ upis hipoteke u korist Grada kao založnog vjerovnika na nekretnini u (su)vlasništvu zakupnika ili treće osobe u iznosu šest godišnjih zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

(2) Ukoliko je kao sredstvo osiguranja plaćanja ponuđen i prihvaćen ugovor o namjenski oročenom depozitu, po isteku ugovora o zakupu, zakupnik koji je uredno izvršavao sve ugovorne obveze, ima pravo na povrat namjenski oročenog depozita te pripadajuće bankovne kamate na isti. U slučajevima naplate iz namjenski oročenog depozita, Grad ima pravo naplatiti iz namjenski oročenog depozita i pripadajuće kamate.

(3) Ukoliko je kao sredstvo osiguranja plaćanja ponuđen i prihvaćen upis hipoteke, nekretnina iz stavka 1. točke b. ovog članka ne smije biti opterećena drugim upisanim ili neupisanim stvarnim teretima u korist trećih osoba.

(4) U slučaju 3 (tri) neplaćene dospjele zakupnine u tijeku ugovornog razdoblja, a po proteku 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja opomene od strane zakupnika te ukoliko zakupnik ni u naknadno ostavljenom mu roku ne podmiri sva dospelja dugovanja na ime zakupnine, Grad može aktivirati sredstva osiguranja plaćanja radi naplate svojeg dospelog potraživanja uvećanog za zakonsku zateznu kamatu, kao i sve ostale pripadajuće troškove.

(5) Grad može sredstva osiguranja plaćanja iz ovog članka koristiti i pri otkazu, odnosno isteku ugovora o zakupu, ukoliko zakupnik ne ispoštuje sve ugovorne odredbe, odnosno odredbe propisane ovom Odlukom.

(6) Na obavljanje djelatnosti iz članka 25. stavka 2. točke 6., 8., 9. ne primjenjuju se odredbe Odluke koje se odnose na sredstva osiguranja plaćanja.

V. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 29.

(1) Pored elemenata utvrđenih člankom 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu sadrži i odredbe o:

1. obvezi zakupnika da prihvati povećanje zakupnine koje će eventualno uslijediti tijekom trajanja zakupa,

2. sredstvima osiguranja plaćanja,

3. stanju prostora,

4. otkazu i otkaznim rokovima,

5. obvezi zakupnika da za promjenu namjene, sve građevinske radove i preinake poslovnog prostora mora ishoditi prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca,

6. izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, kao i da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,

7. izjavu natjecatelja da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju te obvezu uređenja i privođenja poslovnog prostora ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti poslodavca), osim ako natječajem nije drugačije određeno,

8. namjeni prostora,

9. obvezu trgovačkog društva kao natjecatelja da u roku od 30 (trideset) dana od nastale promjene mora pisanim putem obavijesti zakupodavca ukoliko dođe do promjene imatelja vlasničkih udjela (osnivača) u trgovačkom društvu u iznosu od 25% ili više i/ili ukoliko dođe do promjene člana upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili osobe koja ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora tog trgovačkog društva.

10. obvezi natjecatelja da ukoliko dođe do promjene člana upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili osobe koja ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora tog trgovačkog društva (toč.9.

ovog stavka) za novo imenovane (ovlaštene) osobe dostavi potvrdu/uvjerenje iz kaznene evidencije kojom se dokazuje da nove osobe nisu pravomoćno osuđene za kaznena djela, sve u roku od 30 (trideset) dana od nastale promjene.

11. ostalom od značaja za ugovor.

(2) Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje gradonačelnik.

(3) Zakupnik gradskog poslovnog prostora obavezan je u poslovnom prostoru poštivati zakonske odredbe i odredbe Statuta Grada koje propisuju dvojezičnost.

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

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

Članak 30.

(1) Osnovni ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od najviše 10 (deset) godina uz mogućnost produženja sukladno odredbama ove Odluke.

(2) Sva ulaganja zakupnika smatraju se u cijelosti amortiziranim istekom roka na koji je ugovor sklopljen bez obzira na duljinu trajanja ugovora o zakupu te zakupnik nema pravo na bilo kakav povrat sredstava istekom roka zakupa, čega će se, svaki zakupnik, izričito odreći u pisano sklopljenom Ugovoru.

V.1. PONUDA ZA SKLAPANJE NOVOG UGOVORA O ZAKUPU

Članak 31.

(1) Sukladno odredbi članka 9. ove Odluke, Grad može, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, na određeno vrijeme od 5 (pet) godina.

(2) Po primitku ponude Grada, sadašnji zakupnik, za slučaj prihvata ponude Grada, u ostavljenom mu roku, dužan je:

- dostaviti potvrdu o uplati 50 % početne natječajne zakupnine iz članka 23. stavka 2. ove Odluke za predmetni poslovni prostor, odnosno za djelatnosti iz članka 25. stavka 2. točke 9., potvrdu o uplati početne natječajne zakupnine u visini jednomjesečnog iznosa zakupnine za predmetni poslovni prostor,

- dostaviti instrumente osiguranja plaćanja sukladno odredbama ove Odluke, i to:

- kod ugovora o namjenski oročenom depozitu ili bankarske garancije plative na prvi poziv otvoreni u banci u korist Grada u vrijednosti tri godišnje zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu,
- kod upisa hipoteke u korist Grada kao založnog vjerovnika na nekretnini u (su)vlasništvu zakupnika ili treće osobe u iznosu pet godišnjih zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, Grad može, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, pod istim uvjetima, na određeno vrijeme kraće od 5 (pet) godina u slučaju kad je predmetni poslovni prostor potreban Gradu te ima namjeru s njim na drugačiji način raspolagati.

(4) U slučaju iz prethodnog stavka, obveza plaćanja 50 % početne natječajne zakupnine kao i dostava sredstva osiguranja plaćanja zakupnine bit će razmjerno umanjeni.

Članak 32.

(1) Iznimno od odredbe članka 31. ove Odluke, sadašnji zakupnik poslovnog prostora koji tijekom trajanja ugovora o zakupu nije imao više od 1 (jedne) dospjele neplaćene rate zakupnine, ostvaruje pravo na dostavu slijedećih povoljnijih sredstava osiguranja, i to:

- namjenski garantni polog ili bankarska garancija plativa na prvi poziv otvorena u banci u korist

Grada u vrijednosti jedne godišnje zakupnine za zakup poslovnog prostora,
- upis hipoteke u korist Grada kao založnog vjerovnika na nekretnini u (su)vlasništvu zakupnika ili treće osobe u iznosu tri godišnje zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu;

(2) Iznimno od odredbe članka 31. ove Odluke, sadašnji zakupnik poslovnog prostora koji tijekom trajanja ugovora o zakupu nije imao više od 2 (dvije) dospjele neplaćene rate zakupnine, ostvaruje pravo na dostavu slijedećih povoljnijih sredstava osiguranja, i to:

- namjenski garantni polog ili bankarska garancija plativa na prvi poziv otvorena u banci u korist Grada u vrijednosti dvije godišnje zakupnine za zakup poslovnog prostora,
- upis hipoteke u korist Grada kao založnog vjerovnika na nekretnini u (su)vlasništvu zakupnika ili treće osobe u iznosu četiri godišnje zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

Članak 33.

Sadašnji zakupnik koji prije sklapanja novog ugovora o zakupu unaprijed Gradu uplati pet godišnjih iznosa zakupnine sa PDV-om nije dužan dostaviti sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine. Zakupnik koji izvrši predmetnu uplatu nema pravo na kamate na uplaćeni iznos.

Članak 34.

Dosadašnji zakupnik, u slučajevima iz članka 9. stavka 2. i 4. ove Odluke, dužan je u roku od 15 (petnaest) dana od dana isteka ugovora o zakupu, poslovni prostor osloboditi od stvari i osoba te podmiriti sva dospjela potraživanja, a u protivnom odgovara Gradu za svu nastalu štetu i izmaklu dobit. U slučaju da dobrovoljno ne napusti poslovni prostor iseljenje iz gradskog prostora provest će se sudskim putem.

Članak 35.

Gradonačelnik može Gradskom vijeću predložiti da se određeni poslovni prostori, za koje ocijeni da su od posebnog interesa za Grad ili za čiju djelatnost/ponudu ocijeni da je od posebnog interesa za Grad, daju u zakup pod drugačijim uvjetima i kriterijima od onih propisanih ovom Odlukom, o čemu Gradsko vijeće odlučuje zaključkom.

VI. PRIJENOS ZAKUPA, PODZAKUP, PROMJENA I DOPUNA NAMJENE (DJELATNOSTI), PROMJENA I DOPUNA ROBNOG ASORTIMANA I POSEBNA ODOBRENJA

VI.1. PRIJENOS ZAKUPA

Članak 36.

(1) Ukoliko su ispunjeni propisani uvjeti, gradonačelnik će prihvatiti zahtjev za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika:

1. u slučaju smrti ili odlaska u mirovinu zakupnika – zakonskim nasljednicima, ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti,
2. pravnoj osobi kao pravnom slijedniku pravne osobe.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka zaključuje se s novim zakupnikom ugovor o zakupu poslovnoga prostora pod istim uvjetima i do isteka roka na koji je bio zaključen ugovor sa prethodnim zakupnikom. Novi zakupnici imaju isti pravni položaj u smislu odredbi ove Odluke kao njihovi pravni prednici temeljem prethodnog ugovora o zakupu.

Članak 37.

(1) Zahtjevu iz prethodnog članka moraju biti priloženi:

1. potvrda nadležnog upravnog odjela kojom se potvrđuje da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine te da podnositelj zahtjeva ne duguje Gradu zakupninu za neki drugi prostor,
2. odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika (smrtoznica, rješenje o odlasku u mirovinu, izvod iz matične knjige rođenih, izvod iz registra trgovačkog suda, i sl.).

(2) Gradonačelnik može nasljedniku koji stupa u prava i obveze zakupnika odobriti pristupanje

Ugovoru o zakupu poslovnog prostora i prije dostave odgovarajućeg dokaza o odlasku zakupnika u mirovinu uz uvjet naknadne dostave predmetnog dokaza u slučaju da su zakupnik i nasljednik u zajedničkom obrtu, a nasljednikovo pristupanje Ugovoru o zakupu poslovnog prostora neophodno je za nastavak poslovanja odnosno egzistiranja obrta koji bi se izlaskom zakupnika iz zajedničkog obrta zbog odlaska u mirovinu zatvorio.

(3) Ukoliko zakupnik ili nasljednik ne dostave odgovarajući dokaz o odlasku zakupnika u mirovinu u roku od jedne godine, aneks kojim je izvršeno pristupanje ugovoru o zakupu poslovnog prostora se raskida.

VI. 2. PODZAKUP

Članak 38.

(1) U smislu ove Odluke, podzakupom se smatra davanje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora na korištenje ili sukorištenje od strane zakupnika drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi, odnosno na bilo koji način omogućava trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

(2) Podzakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada nije dopušten.

(3) Ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 1. ovog članka.

VI. 3. PROMJENA I DOPUNA NAMJENE (DJELATNOSTI), PROMJENA I DOPUNA ROBNOG ASORTIMANA

Članak 39.

U tijeku trajanja ugovora o zakupu, promjena ili dopuna namjene (djelatnosti) nije dopuštena.

Članak 40.

(1) U tijeku trajanja ugovora o zakupu, gradonačelnik može, uz prethodno mišljenje Stručnog vijeća, na zahtjev zakupnika izdati, odnosno uskratiti suglasnost za promjenu ili dopunu robnog asortimana u poslovnom prostoru.

(2) Zakupnik je dužan od gradonačelnika pisanim zahtjevom zatražiti suglasnost za promjenu odnosno dopunu robnog asortimana, a uz zahtjev obavezan je priložiti potvrdu nadležnog upravnog odjela da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine.

(3) Po primitku suglasnosti gradonačelnika za promjenu odnosno dopunu robnog asortimana, zakupnik je dužan zaključiti aneks ugovora o zakupu.

(4) Promjena ili dopuna robnog asortimana moguća je isključivo unutar iste grupe djelatnosti i to djelatnosti iz članka 25. stavka 2. točke 2., 3., 4., 5. i 7.

(5) Promjena iz trgovine u trgovinu brandiranim proizvodima i obratno, smatra se promjenom robnog asortimana sukladno odredbama ovog članka.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 41.

(1) Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, odnosno ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

(2) Uz zakonske uvjete i posebne uvjete propisane ovom Odlukom za otkaz ugovora, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 dana, otkazati ugovor i u slučaju:

1. ako zakupnik duguje zakupodavcu 3 (tri) dospelje zakupnine, a ne podmiri dugovanje u cijelosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pismene opomene,
2. ako zakupnik nepropisnim korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mimom korištenju suvlasničkih dijelova, što oni moraju dokazati,
3. ako zakupnik da poslovni prostor u podzakup,
4. ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, a ne dođe do prijenosa zakupa,
5. ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti vrši građevinske preinake poslovnog prostora ili preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina ili vanjski izgled poslovnog prostora,

6. ako zakupnik izvrši promjenu ili dopunu namjene (djelatnosti)
7. ako zakupnik izvrši promjenu ili dopunu robnog asortimana bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca,
8. ako zakupnik ne prihvati odluku o povećanju zakupnine,
9. ako prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Gradu za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Grad, kojeg Grad ne može realizirati u svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju,
10. ako zakupnik neopravdano ne koristi prostor koji se nalazi u zakupu dulje od 3 (tri) mjeseca u kalendarskoj godini,
11. ako zakupnik prekrši ugovorne odredbe.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, opći propisi obveznoga prava kao i ostali važeći zakonski propisi koji uređuju zakup.

Članak 43.

(1) Postupci započeti po odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 3/21, 10/21 i 11/23), dovršiti će se po odredbama te Odluke i propisa donesenih na temelju te Odluke.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke i propisima donesenim na temelju ove Odluke, ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak pokrenut.

Članak 44.

Ova se Odluka ne primjenjuje 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 45.

(1) Već zaprimljene prijave namjera poslovanja najmanje 10 (deset) mjeseci godišnje iz članka 29. stavka 2. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 3/21, 10/21 i 11/23) smatrat će se prijavama namjera poslovanja najmanje 10 (deset) mjeseci u smislu članka 27. Stavka 2. ove Odluke.

(2) Prijave namjere poslovanja najmanje 10 (deset) mjeseci godišnje sukladno članku 27. ove Odluke trebaju nadležnom upravnom odjelu prispjeti najkasnije do konca veljače tekuće godine kako bi bilo omogućeno praćenje poslovanja u toj godini.

(3) Svaka prispjela prijava iz prethodnog stavka biti će važeća za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

Članak 46.

(1) Zakupnicima s važećim ugovorima o zakupu kojima je sukladno članku 25. stavku 2. ove Odluke iznos mjesečne zakupnine veći nego u postojećem ugovoru, dužni su pristupiti sklapanju dodatka ugovoru o zakupu.

(2) Ukoliko zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz prethodnog stavka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Članak 47.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 3/21, 10/21 i 11/23).

(2) Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 3/21, 10/21 i 11/23) te

odobrenja za davanje poslovnog prostora u podzakup, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni ili na koje je odobrenje dato, odnosno do isteka ugovora o zakupu.

Članak 48.

Ova Odluka objavit će se u "Službenom glasniku" Grada Rovinja-Rovigno, a stupa na snagu 01. kolovoza 2026.

KLASA/CLASSE: 372-02/24-01/88
URBROJ/NUMPROT: 2163-8-01/1-26-8
Rovinj – Rovigno, _____ 2026.

Predsjednica
Gradskog vijeća
Tea Batel