

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 372-01/26-01/06
URBROJ: 2198-1-02-26-6
Zadar, 20. listopada 2026.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA

PREDMET: Prijedlog odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra

**NADLEŽNOST ZA
DONOŠENJE:** GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PRAVNI TEMELJ: Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, članak 42. stavak 2.
(*"Narodne novine"*, broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24.)

Statut Grada Zadra, članak 27.
(*"Glasnik Grada Zadra"*, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 – pročišćeni tekst, 3/18 i 7/18 – pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23-pročišćeni tekst

PREDLAGATELJ: Gradonačelnik

IZVJESTITELJ: Tomislav Korona, pročelnik

MATERIJAL IZRADIO: Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom

O b r a z l o ž e n j e

U privitku se dostavlja Prijedlog odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra. Naime, potrebno je uskladiti Odluku kojom Grad Zadar raspolaže poslovnim prostorima u svom vlasništvu sa posljednjim izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Sukladno prednje cit. zakonskim odredbama u određenom dijelu mijenja se način raspolaganja poslovnim prostorima, najviše u dijelu da se sada početne cijene zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave utvrđuju općim aktom odnosno odlukom Gradskog vijeća.

Navedeni opći akt potrebno je prije donošenja infiltrirati u ovu novu Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Napominje se kako prema odredbama sada važeće Odluke, cijene zakupnine određuje Gradonačelnik Grada Zadra u Odluci kojom se raspisuje javni natječaj.

U odnosu na visinu zakupnine, prijedlog Nove Odluke predviđa, a što je u skladu sa novim zakonskim odredbama, da ukoliko za vrijeme trajanja zakupa Grad promijeni uvjete i kriterije visine zakupnine, da će se novi iznos zakupnine primjenjivati od 1. siječnja iduće godine odnosno godine koja slijedi nakon godine u kojoj je Odluka donesena i to samo ako će tako određena zakupnina

biti viša od postojeće zakupnine što konkretno znači da se zakupnina neće smanjivati nego može samo rasti. Odredbe o promjeni zakupnine u sada važećoj Odluci nisu bile implementirane.

Nadalje, nove odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji dodatno i detaljnije uređuju zakup poslovnog prostora kada ugovore o zakupu sklapaju međusobno jedinice lokalne samouprave i Republika Hrvatska odnosno pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu. Također se predviđa i mogućnost sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom kojemu je raniji ugovor o zakupu istekao, a da novi ugovor nije sklopljen, ukoliko je taj zakupnik za vrijeme dok je bio bez ugovora o zakupu i dalje uredno ispunjavao sve obveze. Navedena opcija dosada nije bila predviđena niti u odredbama Zakona, niti u Odluci Grada Zadra. Također se uvodi i mogućnost da se odredbe o provođenju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra neće odnositi na ordinacije za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i /ili sekundarnoj razini zdravstvene zaštite, ukoliko zakupnik ima status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje. Naprijed navedeno konkretno znači kako se poslovni prostor u tom slučaju može dodijeliti neposrednom dodjelom odnosno Odlukom Gradonačelnika, što se pokazalo u praksi dosta važno i bitno.

Dio odredbi Odluke koji se odnosi na kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra preuzet je iz dosada važeće Odluke obzirom da se Zakon u tom smislu nije bitno mijenjao. Sve predložene izmjene u ovoj Odluci utemeljene su na novim izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a smatramo da je radi bolje preglednosti i razumljivosti Odluke svima zainteresiranim osobama, prikladnije donijeti novu Odluku, iako ona u jednoj mjeri sadrži i dobar dio odredbi iz sada važeće Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Obzirom da se radi o Odluci koja utječe na interese građana Grada Zadra, kao i poslovnih subjekata – zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada Zadra, prije donošenja Odluke provedeno je javno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću.

Tijekom postupka savjetovanja zaprimljena su dva prijedloga zainteresiranih subjekata koji nisu bili suglasni s javnom objavom njihovih podataka. Prijedlog jednog od zainteresiranih subjekata odnosio se na rad bankomata u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra, a prijedlog nije usvojen obzirom da se takve odredbe uglavljaju u tekst samog javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, kad se radi o poslovnom prostoru koji sadrži bankomat. Prijedlog drugog subjekta odnosio se na vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora s prijedlogom da Grad uvede u praksu sklapanje ugovora o zakupu na razdoblje od 10 (deset) godina, opravdavajući traženje odredbama novog Zakona, ekonomskom isplativošću investicije prilikom ulaganja financijskih sredstava u prostor u vlasništvu Grada Zadra itd. Grad Zadar nije prihvatio podneseni prijedlog te je zauzeo stav da će se ugovori o zakupu poslovnog prostora sklapati i dalje na razdoblje od 5 (pet) godina, smatrajući da odredbe predložene Odluke i odredbe ugovora o zakupu poslovnog prostora koje Grad Zadar i zakupnici sklapaju daju već dovoljnu razinu pravne sigurnosti te ekonomske isplativosti odnosno financijskog interesa, kad se imaju u vidu cijene i uvjeti sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora sa privatnim osobama.

Slijedom navedenoga, predlaže se Gradskom vijeću Prijedlog odluke na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK

Šime Erlić, v.r.

Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) te članka 27. Statuta Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra" broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 – pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23 - pročišćeni tekst), **Gradsko vijeće Grada Zadra na __ sjednici, održanoj dana _____,**
d o n o s i

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Zadra (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

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.

Ova Odluka se 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 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, 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.

Poslovnom 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 zaseban 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 svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

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

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

Kriteriji za određivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, utvrdit će se Odlukom o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra, koju će donijeti Gradsko vijeće Grada Zadra.

Članak 3.

Gradsko vijeće Grada Zadra može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, Gradsko vijeće Grada Zadra će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

Ukoliko zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Članak 4.

Poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom – poslovnom zgradom i poslovnim prostorijom iz čl. 2. st. 2 i st. 3. ove Odluke obavlja Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Zakup poslovnog prostora zasniva se sklapanjem ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Grad Zadar ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu Republike Hrvatske i prema proračunu Grada Zadra, 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 u vlasništvu ili suvlasništvu Grada mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama st. 2. i st. 3. ovog članka, je ništetan.

Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 6.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz st. 1. ovoga članka treba sadržavati:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj 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),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 7.

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra uredit će se ovom Odlukom.

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.

Iznimno od odredbe st. 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima o utvrđivanju visine zakupnine u poslovnim prostorima Grada Zadra i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Članak 7. a

Iznimno od odredbe iz čl. 7. st. 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad Zadar kao zakupodavac 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 5 (pet) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Grada Zadra 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.

Iznimno od odredbe čl. 7. st. 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Zadar ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad Zadar, 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 5 (pet) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Grada Zadra 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.

Ako zakupnik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, ne dostavi Gradu Zadru pisani prihvrat ponude i/ili ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 1. i 2. ovog članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora odnosno za vrijeme važenja sklopljenog ugovora o zakupu poslovnog prostora iz stavaka 1. i 2. ovoga članka Grad Zadar izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, novoodređena visina zakupnine primjenjivat će se na postojeće zakupnike počevši od prvog dana siječnja iduće godine odnosno godine koja slijedi nakon godine u kojoj je odluka o promjeni visine zakupnine donesena, 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 ugovora o zakupu.

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

- Javni natječaj

Članak 8.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik, a odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Grada te na oglasnoj ploči Grada, Narodni trg 1, 23 000 Zadar, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada sastoji se od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke, visina zakupnine i djelatnost se utvrđuje u postupku javnog natječaja, a sve prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi sukladno odredbama Odluke o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zadra.

Članak 9.

Javni natječaj je otvoren najmanje 8 (slovima: osam) dana od dana objave na web stranicama Grada.

Tekst javnog natječaja iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati sljedeće:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, oznaka čest. zem., površina u m²),
2. djelatnost (namjenu) i vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos zakupnine EUR/m² mjesečno, s napomenom da porez na dodanu vrijednost nije uključen,
4. iznos jamčevine koju treba položiti za prijavu na javni natječaj i broj računa na koji se ona uplaćuje,
5. pravo sudjelovanja u natječaju,
6. uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,
7. rok za podnošenje i način predaje ponude,
8. uvjeti natječaja,
9. naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose,
10. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
11. odredbu o danu, vremenu i mjestu javnog otvaranja ponuda.

Članak 10.

Pisana prijava i pripadajuća dokumentacija se izrađuju na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Pisana prijava mora sadržavati:

- za natjecatelja koji je fizička osoba: ime i prezime natjecatelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj natjecatelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka te da je upoznat i suglasan sa postupkom provođenja javnog natječaja,
- za natjecatelja koji je pravna osoba: tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika natjecatelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),
- naznaka rednog broja poslovnog prostora za koji se dostavlja prijava,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu, odnosno izjavu druge osobe da je ista izvršila uplatu jamčevine u ime i za račun natjecatelja,
- presliku važeće osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba (obrtnik ili građanin), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osoba ovlaštenih osoba za zastupanje ako je natjecatelj pravna osoba,
- presliku obrtnice ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik,
- presliku rješenja o upisu u nadležni strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu koji ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da natjecatelj udovoljava uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, ako je natjecatelj fizička osoba koja nije obrtnik,
- presliku rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra koji ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe te ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- presliku rješenja o upisu u registar udruga ili izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru

za koji se natječe te ime i prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,

- presliku dokumentacije – pravovaljanog dokaza o statusu, kojim se dokazuje pravo na ostvarivanje prava prvenstva iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine" br. 121/17., 98/19., 84/21., 156/23.),

- dokaz o uspješnosti poslovanja – izvorni obrazac BON-1 i BON-2, ne stariji od 30 dana od dana objave natječaja odnosno odgovarajuća potvrda FINE i Banke za pravne osobe te izvorni obrazac BON-2 (SOL-2) za fizičke osobe, ne stariji od 30 dana od dana objave natječaja odnosno potvrda Banke o nemogućnosti izdavanja navedenih isprava,

- dokaz o podmirenim dospjelim obvezama prema Državnom proračunu Republike Hrvatske s osnova javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi nadležna Porezna uprava (Potvrda Porezne uprave u izvorniku ili ovjerenom ne starija od 30 dana do dana objave natječaja),

- Ponuditelji koji se natječu, pravna ili fizička osoba, moraju po svim osnovama imati podmirene dospjele obveze prema Gradu Zadru do trenutka javnog otvaranja ponuda,

- izjavu da nad natjecateljem nije otvoren stečajni postupak, da nije nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi s vjerovnicima, da nije obustavio poslovne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima, uz dostavu potvrde nadležnog trgovačkog suda o navedenim okolnostima,

- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Gradu Zadru, Povjerenstvu za provedbu javnog natječaja, Narodni trg 1, Zadar, u zatvorenoj omotnici s naznakom »NE OTVARATI - PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR POD REDNIM BROJEM _____«, a zaprima se u pisarnici Grada Zadra ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Bez obzira na način dostave, rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena u pisarnici Grada Zadra do tog trenutka.

Članak 11.

Otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj za zakup poslovnih prostora je javno. Povjerenstvo vodi zapisnik o radu. Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Gradu Zadru i Državnom proračunu RH, do dana javnog otvaranja ponuda.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija ponuda je ranije zaprimljena na pisarnici Grada.

Osobe koje žele ostvariti prvenstveno pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, istaknuti u ponudi pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka početka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a za predmetni poslovni prostor javni natječaj će se ponoviti.

Članak 12.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.

Protiv odluke Povjerenstva o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, stranka može podnijeti prigovor Gradonačelniku, u roku od 8 dana od dana primitka odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno na Pisarnicu Grada Zadra ili poslan preporučenom poštanskom pošiljkom u zadanom roku.

Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Članak 13.

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana nakon otvaranja ponuda. Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a natječaj za tu lokaciju će se ponoviti.

Članak 14.

Odluka o dodjeli poslovnog prostora u zakup sadrži:

- naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor,
- naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu, čest. zem.),
- cijenu zakupa po m² mjesečno,
- vrijeme trajanja zakupa,
- rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu,
- rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju,
- zabrana davanja poslovnog prostora u podzakup,
- pouka o pravnom lijeku.

Članak 15.

Odredba čl. 7. st. 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave.

Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na ordinacije za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini zdravstvene djelatnosti kako slijedi:

- zdravstvena djelatnost obiteljske (opće) medicine,
- dentalna zdravstvena zaštita,
- zdravstvena zaštita predškolske djece,
- zdravstvena zaštita žena,
- medicina rada / medicina rada i sporta,
- specijalističko-konzilijarna djelatnost,

pod uvjetom da imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje te ukoliko djeluju u sklopu mreže Doma zdravlja Zadarske županije.

III. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se sa najpovoljnijim ponuditeljem i to nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik ovlasti.

Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

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

Osoba koja je bila/je odgovorna osoba u društvima, upravi društva/predsjednik uprave, osobe i pravne osobe osnivač/suosnivač u drugim pravnim osobama koje imaju dospjelih obveza

prema Gradu Zadru, mora imati podmirene obveze prema Gradu Zadru s osnova tih društava, prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 17.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor u zakup, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najduže 5 (pet) godina.

Ugovor o zakupu iz st. 1. ovog članka posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (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 te razred energetskeg certifikata),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (NKD šifru djelatnosti),
4. iznos mjesečne zakupnine (izražene u EUR) i rokove plaćanja,
5. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
9. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada),
10. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
11. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup,
12. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
13. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
15. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
16. odredbu kojim se Grad oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,

17. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,

18. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,

19. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Gradu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,

20. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara sukladno propisima te da je obavezan Gradu dostaviti izvješće o provedenim mjerama,

21. odredbu da je zakupnik dužan ishoditi minimalne tehničke uvjete (MTU) te da Grad ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru,

22. odredbu da je zakupnik dužan obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru i da poslovni prostor mora raditi- biti otvoren, minimalno 11 (slovima: jedanaest) mjeseci u godini, u suprotnom će svim zakupnicima koji se ne pridržavaju ove odredbe biti uvećan iznos zakupnine u visini od 30 % uvećano za iznos PDV-a, za svaki mjesec koji ne obavljaju ugovorenu zakupninu,

23. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Članak 18.

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

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ukoliko zakupnik bez suglasnosti zakupodavca odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz st. 5. ovog članka, zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 19.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom. Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću, ako nije drukčije ugovoreno.

Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 21.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno.

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

Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 22.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Zakupniku koji obavlja djelatnosti iz zdravstvene zaštite, djelatnosti iz predškolskog i školskog obrazovanja i odgoja, kao i socijalne skrbi, dopušteno je uz suglasnost zakupodavca, dati trećoj osobi iz prednje navedenih djelatnosti na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada Zadra.

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

Članak 23.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano odredbama ove Odluke.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

Ugovor o zakupu prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom,
- otkazom ili raskidom ugovora,
- po sili zakona odnosno brisanjem iz nadležnog registra u koji je Zakupnik bio upisan.

Članak 25.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako zakupnik ne plati dospelu zakupninu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovaran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.

U slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Gradu predao u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 27.

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

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 28.

Zakup ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju iz st. 1. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Na pravno sljedništvo i stupanje u prava i obveze zakupnika pravnih osoba – trgovačkih društava, primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 125/11, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24) i Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23).

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 29.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Zadra može se neposredno prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora sa Gradom Zadrom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Zadru, pod uvjetima i u postupku propisanom ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji mogu biti predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zadra utvrđuje Gradsko vijeće Grada Zadra.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 2. ovoga članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u Ekstra ili prvoj zoni Grada Zadra,
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 u vlasništvu Grada Zadra osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, nadležnom odjelu Grada Zadra.

Iznimno pravo na kupnju poslovnog prostora, može ostvariti Zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Zadrom u trajanju kraćem od 5 (slovima: pet) godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Zadru i Republici Hrvatskoj, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Gradom Zadrom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 30.

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 31.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Gradu Zadru, Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom, Narodni trg 1, Zadar.

Članak 32.

Poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog Članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku iz članka 29. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, koja su utjecala na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

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

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 34.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Zadra obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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

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

Članak 35.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Zadru, 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.

Članak 36.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora, Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 37.

Po odredbama ove Odluke, Grad Zadar može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zadra, a za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršit će se prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Glasnik Grada Zadra" broj 1/12 i 2/20).

Članak 39.

Sve izmjene i dopune ugovora o zakupu koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke, a koje se sklapaju na zahtjev zakupnika, moraju biti usklađene s odredbama ove Odluke.

Članak 40.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Glasnik Grada Zadra" broj 1/12 i 2/20).

Članak 41.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Glasniku Grada Zadra".

KLASA: 372-01/26-01/06

URBROJ: 2198-1-01-26-

Zadar,

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Ivica Žuvela

OBRAZAC IZVJEŠTAJA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU		
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću	
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Grad Zadar, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom	
Svrha dokumenta	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o nacrtu prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra	
Datum dokumenta	14.10.2026.	
Verzija dokumenta	I.	
Vrsta dokumenta	Nacrt prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	/	
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?	ne	Internetska stranica Vlade
	da	Internetska stranica tijela nadležnog za izradu nacrtu www.grad-zadar.hr
	ne	Druge internetske stranice
Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Internetsko savjetovanje sa zainteresiranom javnošću trajalo je u razdoblju od 10.07.2026. do 09.08.2026. godine na internetskoj stranici Grada Zadra www.grad-zadar.hr . Savjetovanje je trajalo 30 dana.	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	/	
<u>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</u>		
1. Primjedbe koje su prihvaćene	1. Nije bilo prihvaćenih primjedbi.	
2. Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga neprihvatanja	2. a) Predlaže se uvrstiti u tekst Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra odredbe koje se odnose na funkcioniranje poslovnog prostora unutar kojeg se nalazi bankomat. Prijedlog nije usvojen iz razloga što se odredbama svake pojedinačne Odluke o provođenju javnog natječaja za zakup poslovnog	

	prostora reguliraju uvjeti koji su specifični za točno određeni poslovni prostor, pa i u slučaju kad poslovni prostor sadrži u sebi bankomat tako da uvođenje takvih odredbi u ovu Odluku nije potrebno. b) Predlaže se da se u tekst Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra uvrsti mogućnost sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora na razdoblje od 10 (deset) godina. Prijedlog nije usvojen iz razloga što Grad Zadar smatra da je odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Zadra već postignuta razina pravne sigurnosti i financijske isplativosti investicije zakupnika te da je razdoblje od 5 (pet) prihvatljivo razdoblje na koje se ugovor o zakupu sklapa.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove

KLASA: 372-01/26-01/06

URBROJ: 2198-1-06-1-26-3

Zadar, 14. listopada 2026. godine


PROČELNIK
Tomislav Korona, dipl. iur.