

ISSN 00377104  
POŠTARINA PLAĆENA U  
POŠTI 47000 KARLOVAC



# GLASNIK

## GRADA KARLOVCA

Izlazi prema potrebi

Broj 4

Godina XL

Karlovac, 27. veljače 2003.

**GRAD KARLOVAC**  
**GRADSKO VIJEĆE**

33. ODLUKA o upravljanju poslovnim prostorom.....66

33.

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine" broj. 91/96 i 124/97) i članka 40. Statuta grada Karlovca (Glasnik grada Karlovca br. 9/01), Gradsko vijeće grada Karlovca na 19. sjednici održanoj dana 13. veljače 2003. godine donijelo je

**O D L U K U**  
**o upravljanju poslovnim prostorom**

**I OPĆE ODREDBE**

## Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se tijela i način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu grada Karlovca, odnosno prostora na kojima Grad ima pravo raspolaganja i korištenja, početna zakupnina kao i međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika temeljem zakupnog odnosa. Odredbe ove Odluke primjenjivat će se na upravljanje poslovnim prostorom pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu grada Karlovca.

## Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se:

- poslovna zgrada
- poslovna prostorija
- garaža
- garažno mjesto

Terasa u sklopu poslovne prostorije također se smatra poslovnim prostorom ukoliko ugovorom o zakupu nije izrijekom drugačije ugovoreno. O poslovnim prostorima iz prethodnog stavka radi se popis s označenim površinama i namjenama, odnosno djelatnostima koje se u poslovnim prostorima mogu obavljati.

## Članak 3.

Poslovnim prostorima u vlasništvu grada Karlovca, upravlja Gradsko poglavarstvo, na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

## Članak 4.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme fizičkim osobama – državljanima Republike Hrvatske i pravnim osobama sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme stranim fizičkim i pravnim osobama koje ispunjavaju zakonom propisane uvjete i ako je to u interesu Grada, što utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

**II TIJELA OVLAŠTENNA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA****1. Gradsko poglavarstvo**

## Članak 5.

U upravljanju poslovnim prostorom Gradsko poglavarstvo:

- imenuje Povjerenstvo za raspisivanje natječajnog postupka i utvrđivanje najpovoljnijeg ponuđača i davanje u zakup poslovnog prostora ( u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za poslovni prostor),
- odlučuje o prigovorima podnesenim na odluke Povjerenstva za poslovni prostor,
- donosi popis poslovnih prostorija s utvrđenim djelatnostima (namjenama) koje se u njima mogu obavljati,
- donosi godišnji program korištenja sredstava zakupnine,
- utvrđuje vrijednost boda za određivanje početne zakupnine,
- obavlja i druge poslove utvrđene ovom Odlukom i Zakonom.

**2. Povjerenstvo za poslovni prostor**

## Članak 6.

Povjerenstvo za poslovni prostor ima predsjednika i 4 člana.

Povjerenstvo iz prethodnog stavka imenuje Gradsko poglavarstvo iz reda svojih članova, vijećnika i stručnih osoba upravnih odjela i društava u vlasništvu grada.

Povjerenstvo može pravovaljano odlučivati ako je sjednici nazočna većina članova.

Odluke Povjerenstva valjane su ako se za njih izjasnila većina članova Povjerenstva.

## Članak 7.

U obavljanju poslova davanja u zakup poslovnog prostora Povjerenstvo:

- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora
- određuje početnu zakupninu za prostore u natječaju,
- donosi odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i davanju u zakup poslovnog prostora najpovoljnijem ponuditelju,
- donosi odluku o odustanku od zakupa, odnosno raskidu ugovora o zakupu,
- donosi odluke o ulaganjima zakupnika u poslovni prostor kojim se povećava vrijednost prostora, a nužna su za namjenu koja se u poslovnom prostoru obavlja odnosno koja će se obavljati,
- donosi odluku o proširenju ili smanjenju opsega djelatnosti u poslovnom prostoru,
- obavlja druge poslove u svezi s davanjem u zakup poslovnog prostora, utvrđene ovom odlukom.

**3. Upravni odjel gospodarstva**

## Članak 8.

Upravni odjel gospodarstva u obavljanju dijela poslova upravljanja poslovnim prostorom, nadzire poslove investicionog održavanja i ulaganja zakupnika u poslovni prostor, te predlaže Gradskom poglavarstvu akte u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom i programe korištenja zakupnine.

**4. Upravni odjel komunalnih djelatnosti**

## Članak 9.

Upravni odjel komunalnih djelatnosti u obavljanju poslova upravljanja poslovnim prostorom daje suglasnost na projekte vanjskog i unutarnjeg uređenja i u projektno-građevnom smislu obavlja poslove kontrole uređenja poslovnih objekata i prostora.

**5. Upravni odjel za proračun i financije**

## Članak 10.

Upravni odjel za proračun i financije, u obavljanju poslova upravljanja poslovnim prostorom obavlja poslove nadzora u svezi naplate i korištenja sredstava zakupnine.

## III OBAVLJANJE STRUČNIH, ADMINISTRATIVNO-TEHNIČKIH POSLOVA U UPRAVLJANJU POSLOVNIM PROSTOROM

## Članak 11.

Obavljanje administrativno-tehničkih, financijskih i ostalih stručnih poslova u upravljanju poslovnim prostorom povjerava se Stambenom fondu d.o.o. Karlovac.

Poslove iz prethodnog stavka Stambeni fond d.o.o., obavlja u ime i za račun Grada Karlovca.

U obavljanju poslova iz prethodnih stavaka, Stambeni fond d.o.o.;

- vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupaca i ugovora o zakupu,
- obavlja sve stručno - tehničke poslove u pripremi natječaja, objavljivanja natječaja i odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, te zaključenja ugovora o zakupu,
- obavlja fakturiranje zakupnina u ime i za račun grada Karlovca i poduzima mjere za naplatu zakupnine uključujući i zastupanje pred upravnim tijelima i sudovima,
- utvrđuje i predlaže potrebu, vrstu i obim radova velikih popravaka, sanacija, preinaka i instalacijsko-završnih radova u već izgrađenim prostorima,
- obavlja stručne i tehničke poslove u postupanjima po prigovorima i žalbama,
- priprema stručne podloge i prati investiciono održavanje prostora iz sredstava zakupnine,
- obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnog prostora od strane zakupnika,
- utvrđuje stjecanje uvjeta za pokretanje postupka i po odobrenju Povjerenstva za poslovni prostor pokreće postupak iseljenja osoba koje su bespravno u poslovnom prostoru, odnosno koje krše ugovor o zakupu,
- predlaže pokretanje postupka za prestanak ugovora o zakupu,
- obavlja predaju u posjed i preuzima posjed poslovnog prostora uz obvezan zapisnik o predaji i preuzimanju posjeda,
- prati stanje uređenja i održavanja, te poduzima mjere za uredno održavanje poslovnog prostora,
- izrađuje radne prijedloge popisa i namjene korištenja poslovnog prostora,
- izrađuje radni prijedlog programa korištenja zakupnine
- vodi sve administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo za poslovni prostor
- obavlja i druge poslove u svezi sa davanjem u zakup i upravljanjem poslovnim prostorom.

## Članak 12.

Način, obim i uvjete obavljanja poslova iz prethodnog članka, utvrdit će ugovorom Gradsko poglavarstvo sa Stambenim fondom d.o.o. Karlovac.

## IV ZASNIVANJE ZAKUPA I SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

## 1. NATJEČAJ

## Članak 13.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj za zasnivanje zakupa raspisuje Povjerenstvo za poslovni prostor.

Natječaj se objavljuje u javnom glasilu

Javni natječaj sadrži:

- lokaciju, površinu i namjenu poslovnog prostora
- vrijeme zakupa
- početni iznos zakupnine
- visinu jamčevine
- ostale uvjete specificirane za određeni prostor (npr. način i uvjete uređenja poslovnog prostora od strane zakupca i sl.)
- način i rok za podnošenje pismenih prijava na natječaj,
- rok u kojem će se sklopiti ugovor sa najpovoljnijim ponuditeljem i preuzeti prostor

Jamčevina u smislu prethodnog stavka određuje se u visini tri početne zakupnine za prostor za koji se ponuditelj natječe.

Iznos jamčevine ponuditelja s kojim se sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora, smatrat će se njegovim garantskim pologom za uredno plaćanje zakupnine, a ostalim učesnicima u javnom natječaju, iznos jamčevine povratit će se u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

## Članak 14.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj, odnosno fizičkoj osobi koja se natječe,
- ovjerene preslike dokumenata kojima osobe iz prethodnog stavka dokazuju svoj identitet (preslik osobne iskaznice), odnosno pravnu osobnost (preslik rješenja o registraciji, odnosno obrtnice),
- original ili ovjereni preslik rješenja o registraciji udruge, odnosno političke stranke ako su one podnositelji ponude,
- original odnosno preslika dokumenata kojima se dokazuje svojstvo osobe iz stavka 5. članka 16. ove Odluke,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- ponudeni iznos zakupnine,
- uvjeti i način ulaganja vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, ako je natječajem traženo,
- vrijeme u kojem se može provesti uređenje prostora i početi s obavljanjem djelatnosti,
- potvrdu Upravnog odjela za proračun i financije o urednom podmirenju obveze prema gradu Karlovcu i tvrtkama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu grada Karlovca

## 2. ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

## Članak 15.

Prijave koje nisu podnesene u roku, koje nisu potpune u smislu članka 14. ove Odluke, te koje neispunjavaju uvjete natječaja, Povjerenstvo za poslovni prostor odbaciti će svojom odlukom.

Protiv Odluke iz prethodnog stavka može se u roku od 8 dana od dana prijema Odluke, uložiti prigovor Gradskom poglavarstvu grada Karlovca. Odluka Gradskog poglavarstva je konačna.

## Članak 16.

Postupak otvaranja ponuda i utvrđivanja ispunjavanja uvjeta iz natječaja provodi Komisija za provođenje natječaja.

Komisiju iz prethodnog stavka imenuje Povjerenstvo za poslovni prostor.

Otvaranje ponuda provodi se javno uz mogućnost nazočnosti ponuditelja.

Članovi komisije imenuju se između osoba zaposlenih u Stambenom fondu d.o.o. i upravnim odjelima grada.

Komisija ima predsjednika i dva člana, te zamjenika predsjednika i zamjenika svakog člana.

O svom radu Komisija vodi zapisnik.

U zapisnik se obvezno unose podaci iz svih ponuda, konstatira se njihova potpunost i ispravnost i posebno iznos ponudene zakupnine, kao i podaci o prostoru i početnoj zakupnini.

## Članak 17.

U odabiru najpovoljnije ponude Povjerenstvo za poslovni prostor, osobito će cijeniti:

- visinu ponudene zakupnine,
- kvalitetu obavljanja djelatnosti,
- uvjete ulaganja sredstava ponuditelja u uređenje poslovnog prostora (ako je traženo),
- da li je ponuditelj do sada bio u zakupu poslovnog prostora Grada Karlovca i da li je bio uredan zakupnik,
- zapošljavanje novih zaposlenika,
- vrijeme potrebno za početak rada u prostoru.

Ukoliko više ponuditelja ispunjava uvjete iz natječaja u smislu predhodnog stavka, najpovoljniji je onaj ponuditelj koji ponudi najviši iznos zakupnine. Ukoliko odabrani ponuditelj odustane od svoje ponude, ne izabire se drugi najpovoljniji ponuditelj, već će se za taj prostor raspisati ponovni javni natječaj, a ponuditelju se neće povratiti uplaćena jamčevina.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora u zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji uredni zakupnik (zakupnik koji je uredno podmirio sve obveze iz zakupnog odnosa), ako je sudjelovao u natječaju, ako udovoljava uvjetima natječaja, te prihvati u natječaju objavljenju zakupninu.

Prvenstvo pravo na sklapanje ugovora o zakupu, imaju osobe kojima je to pravo utvrđeno člankom 6. stavak 5. Zakona o poslovnom prostoru, pod uvjetima utvrđenim odredbama tog članka.

Osobe iz prethodnog stavka moraju ponudi priložiti važeće:

- rješenje o invalidnosti ili ovjereni preslik
- potvrdu Ureda državne uprave, Odsjeka hrvatskih branitelja o svojstvu branitelja ili člana obitelji hrvatskog branitelja i civila poginulih, odnosno nestalih u Domovinskom ratu
- potvrdu Fonda MIORH-a da ne koriste mirovinu ostvarenu kao hrvatski branitelj ili član obitelji poginulog hrvatskog branitelja.

Osobe određene u smislu stavka 5. ovog članka mogu uz ispunjavanje natječajnih uvjeta prvenstveno prava za zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ostvariti samo ako se natječu kao fizičke osobe i ako do sada to pravo nisu ostvarile, te ukoliko se ne radi o slučaju iz stavka 4. ovog članka.

Ukoliko u natječaju za određeni poslovni prostor sudjeluje više osoba iz stavka 5. ovog članka i više njih prihvati uvjete za sklapanje ugovora, prvenstveno pravo utvrdit će se primjenom propisa o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Uredni zakupnik u smislu stavka 4. ovog članka, kojem je ugovor o zakupu raskinut u skladu s odredbama Zakona o imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96 i 80/02), ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako sudjeluje u natječaju i udovoljava uvjetima iz najpovoljnije ponude, osim u slučajevima iz stavka 4. i 5. ovog članka.

## Članak 18

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima čije su ponude razmatrane.

Na odluku Povjerenstva za poslovni prostor o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, sudionici javnog natječaja imaju pravo prigovora Poglavarstvu grada Karlovca, u roku od 8 dana od dana prijema Odluke.

Odluka Gradskog poglavarstva je konačna.

## Članak 19

Temeljem odluke Povjerenstva za poslovni prostor, Grad Karlovec i odabrani ponuđač zaključuju ugovor o zakupu koji potpisuju gradonačelnik u ime zakupodavca i zakupnika.

Gradonačelnik može ovlastiti predsjednika Povjerenstva da zaključuje i potpisuje ugovore o zakupu u ime grada Karlovca.

Ako odabrani ponuđač ne sklopi ugovor i ne preuzme prostor u određenom roku, smatrat će se da je odustao od ponude, i neće mu se vratiti jamčevina.

## Članak 20

Ugovor o zakupu zaključuje se u obliku javnobilježničke ovršne isprave i ovrha po istom provodi se neposredno temeljem ugovora.

Prije zaključenja ugovora u smislu prethodnog stavka, na isti će Povjerenstvo za poslovni prostor pribaviti mišljenje nadležnog Državnog odvjetništva o pravnoj valjanosti ugovora.

Ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme od 5 godina.

Ukoliko je u poslovnom prostoru, odnosno građevini u kojoj se isti nalazi, potrebno obaviti velike popravke da bi se ista privela namjeni ili ako je prostor izgrađen u rohbau sistemu, prostor se može dati u zakup na vrijeme do 15 godina.

Ukoliko se radi o velikim ulaganjima u smislu predhodnog stavka, Gradsko poglavarstvo može odlučiti da pojedini prostor ili cijelu građevinu dade u zakup na vrijeme do 25 godina, a iznimno i na duži rok ukoliko je to neophodno radi povrata po zakupniku uloženi sredstava.

Ugovor o zakupu za poslovne prostore za koje se vodi postupak povrata u vlasništvo u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96), zaključivat će se na vrijeme do provođenja pravomoćnog rješenja o povratu, a najduže do 5 godina.

Ugovorom o zakupu za prostor iz predhodnog stavka, isključit će se obveza Grada Karlovca na povrat sredstava uloženi od strane zakupnika.

## Članak 21.

Investicionim održavanjem u smislu ove Odluke, smatraju se:

1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija, dimovodnih kanala,
2. zamjena krovnog pokrivača sa zamjenom krovne konstrukcije,
3. zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje),
4. temeljita obnova pročelja,
5. hidro-izolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima zgrade,
6. zamjena stolarije na zajedničkim dijelovima zgrade, krovne i druge vanjske limarije, te gromobranske instalacije na zgradi,
7. zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja u zgradi,

Potrebnu izvođenja velikih popravaka iz prethodnog stavka utvrđuje Povjerenstvo za poslovni prostor na prijedlog Upravnog odjela gospodarstva prije nego što se takva poslovna prostorija dade u natječaj, odnosno i u tijeku zakupnog odnosa ako je to neophodno s obzirom na stanje građevine, odnosno poslovnog prostora.

## Članak 22.

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

Bez odobrenja zakupodavca, zakupnik nema pravo preuređivati poslovni prostor.

Pod preuređenjem smatraju se radovi kojima se mijenja konstrukcija zgrade, unutarnji raspored prostorija, vanjski izgled ili namjena poslovnog prostora.

Zakupnik ne može dati poslovni prostor ili njegov dio u podzakup.

## Članak 23.

Ugovor o zakupu sklapa se u pismenom obliku i naročito sadrži:

- podatke o ugovornim strankama,
- podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se nalazi i površini poslovnog prostora,
- iznos zakupnine izražen u bodovima i kunama, te rokovi plaćanja zakupnine,
- odredbu o obvezi plaćanja poreza (u skladu sa Zakonom),
- mogućnost promjene visine zakupnine,

- vrijeme na koje se zaključuje ugovor,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnoj prostoriji, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbu o korištenju i naknadi za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi,
- odredbu o zabrani davanja u podzakup poslovnog prostora,
- odredbu o prestanku ugovora,
- odredbu o otkaznom roku ugovora,
- odredbu o načinu predaje i pružanja poslovnog prostora u posjed,
- odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade i ostalih troškova za korištenje poslovnog prostora,
- odredbu o snašanju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora ili zgrade, te okolišta zgrade,
- ovjeru državnog odvjetništva,
- obvezu održavanja prostora u funkcionalnoj uporabi,
- odredbe o obavljenim ulaganjima u prostor od strane zakupnika i ako je odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuditelja utvrđena obveza povrata uloženi sredstava, visina uloženi sredstava i način i vrijeme njihova povrata kroz umanjenje zakupnine,
- suglasnost zakupca na promjenu vrijednosti boda,
- mjesto i nadnevak sklapanja ugovora i potpisa ugovornih stranaka
- po potrebi i druge odredbe,

## V VISINA ZAKUPNINE

### Članak 24.

Zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup, ugovara se u visini koja se utvrdi kao najpovoljnija u postupku javnog natječaja.

### Članak 25.

Početna zakupnina za potrebe javnog natječaja utvrđuje se u iznosu u kunama za m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

### Članak 26.

Visina početne zakupnine m<sup>2</sup> poslovnog prostora jednaka je umnošku broja bodova određenog prostora i vrijednosti boda. Ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, određuje se broj bodova određenog prostora. Sukladno prethodnom stavku utvrđuje se tablica bodova kako slijedi:

Tablica bodova:

Redbr.	Djelatnost za koju se koristi poslovna prostorija	Početni iznos mjesečne zakupnine u bodovima za m <sup>2</sup>			
		I. zona	II. zona	III zona	IV zona
1.	Odvjetničke kancelarije, osiguravajuća društva, predstavništva, promet nekretninama, turističke agencije i sl., banke, zlatarske i fotografske radnje, fotokopirnice, videoteke, ugostiteljstvo i slastičarstvo, trgovine svih vrsta i ljekarne, uključujući i skladišta koja pripadaju prostoru.	11,50	9,10	6,00	3,50
2.	Uredski prostori trgovačkih društava, ustanova i obrtnika, zdravstvene ustanove i dopisništva javnih glasila.	9,00	8,00	5,00	3,00
3.	Servisi i zanatske djelatnosti koje nisu obuhvaćene pod točkom 1,2 i 5.	8,00	7,00	4,00	2,00
4.	Zasebna skladišta	6,00	5,00	3,00	2,50
5.	Uslužno obrtništvo	5,00	4,00	3,00	2,00
6.	Proizvodno obrtništvo	4,00	3,00	2,50	1,80
7.	Prostorije političkih stranaka, neprofitnih udruga i nedostajuće djelatnosti *	3,00	2,50	2,00	1,50
8.	Škole, dječji vrtići, kinodvorane, muzeji, galerije, slikarski ateljeji i zbirke	2,00	1,80	1,50	1,30
9.	Udruge proizašle iz Domovinskog rata i invalidnih osoba	1,00	1,00	1,00	1,00
10.	Garaža i mjesto u garaži	5,00	4,50	4,00	3,50
*	Nedostajuće djelatnosti iz točke 7. ove tabele su bačvari, brusaći, izrade šešira i kapa, kišobranari, kovači, krojači, obućari – popravak cipela, remenari i užari.				

### Članak 27.

Upravljanje prostorima koje koriste tijela mjesne samouprave ( gradske četvrti i mjesni odbori) uredit će se posebnom odlukom

### Članak 28.

Vrijednost jednog boda iznosi 3,00 kuna. Izmjenu vrijednosti boda utvrđuje Gradsko poglavarstvo na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

### Članak 29.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem unutar zidova predmetnog prostora, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galeriju, kao i srazmjerni dio zajedničkog prostora kojeg koristi više zakupaca ili suvlasnika (hodnici, sanitarni čvor, garderobe, zajednički ulazni predprostor i sl.).

### Članak 30.

Zakupnina se plaća do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

## Članak 31.

Početna zakupnina za terase, utvrđuje se u visini od 70 % od visine zakupnine ugovorene za prostor kojem terasa pripada. Početna zakupnina za poslovni prostor u dvorišnom dijelu objekta, podrumu, prolaznim vežama utvrđuje se u visini od 60% početne zakupnine uličnog prostora iste namjene i zone.

Za prostore unutar stare gradske jezgre «Zvijezde» sjeveroistočno od ulice Josipa Kraša i Vjekoslava Klaića i to dio ulice Ivana Banjavčića, Frankopanska ulica, ulica Vjekoslava Karasa, Ivana Šimunića, Franca Prešerna i dio Kukuljevićeve ulice, početna zakupnina utvrđuje se u visini 60% od početne zakupnine utvrđene sukladno odredbama ove odluke.

## Članak 32.

Ukoliko je u zakupljeni prostor ugrađena oprema koja služi obavljanju djelatnosti zakupca, zakupac je dužan plaćati posebno ugovorenu naknadu za korištenje opreme, čiju visinu utvrđuje Povjerenstvo za poslovni prostor sukladno javnom natječaju.

## Članak 33.

Popis djelatnosti dan je u Tablici bodova. Ukoliko pojedine djelatnosti nisu obuhvaćene navedenim djelatnostima, kod utvrđivanja visine početne zakupnine, svrstat će se u onu grupu djelatnosti kojima, po prirodi i vrsti posla, najviše sličje.

## Članak 34.

Za poslovne prostorije u kojima se obavlja više djelatnosti, početni iznos zakupnine se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđen veći broj bodova.

## Članak 35.

Zakupnina se uplaćuje na poseban podračun Proračuna grada Karlovca, a koristit će se na osnovi godišnjeg programa uređenja poslovnog prostora, odnosno zgrada u kojima se prostor nalazi, za kupnju, odnosno izgradnju novih zgrada ili poslovnih prostora, te za obnovu i rekonstrukciju ili sanaciju poslovnih zgrada i prostora na prostoru povijesne jezgre "Zvijezde" s pripadajućim dijelovima grada, kroz direktna ulaganja i kao poticajna sredstva u obnovi objekata i dijelova objekata u tom prostoru, te podmirenje zakonskih i ugovornih obveza.

Program iz predhodnog stavka donosi Gradsko poglavarstvo, na prijedlog Upravnog odjela gospodarstva.

**VI ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA**

## Članak 36.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika, te u istom obavljati ugovorenu djelatnost.

## Članak 37.

Zakupnik o svom trošku obavlja tekuće održavanje poslovnog prostora (soboslikarski radovi, ličilački radovi, popravci na instalacijama i sl.) Zakupnik će o svom trošku obaviti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili osobe za čije postupke on odgovara.

## Članak 38.

Zakupnik ne može bez predhodne suglasnosti zakupodavca obavljati bilo kakve preinake u poslovnom prostoru kojima bi se mijenjala konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled prostora.

## Članak 39.

Ukoliko se u prostoru namjeravaju obavljati radovi velikih popravaka u smislu članka 21. ove Odluke, bilo prije sklapanja novog ugovora o zakupu, bilo u tijeku trajanja zakupnog odnosa, na račun budućeg ili postojećeg zakupnika, Stambeni fond d.o.o., dužan je pripremiti i Povjerenstvu predložiti vrstu, obim i način provođenja tog investicionog zahvata.

## Članak 40.

Za radove iz članka 39. zakupnik će pripremiti odgovarajuće dozvole, projektnu dokumentaciju i troškovnike za namjeravane radove.

## Članak 41.

Radovi u smislu predhodnog članka koji će se financirati sredstvima zakupnika uz povrat putem smanjene zakupnine mogu se odobriti za poslovni prostor:

- za koji je zapisnikom o primopredaji utvrđeno da ne ispunjava minimalne tehničke uvjete i druge uvjete za obavljanje djelatnosti koja će se u tom prostoru obavljati,
- za prostor koji je izgrađen u ROH BAU stupnju izvedenosti,
- za koji visina ponuđene ili postojeće zakupnine omogućava povrat uložениh sredstava u vremenskom trajanju zakupa,
- za koji je tekstem objavljenog javnog natječaja ta mogućnost izričito navedena,
- za koji je pribavljena odgovarajuća dokumentacija u smislu članka 40. ove Odluke.

Iznimno, zakupnik ima pravo na izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva u slučaju izvođenja radova koji se smatraju hitnim intervencijama, odnosno kojima se otklanja učinjena šteta ili sprečava nastajanje štete za koju zakupnik nije kriv, o čemu je dužan pismeno izvjestiti Povjerenstvo za poslovni prostor na početku izvođenja radova.

Opravdanost izvođenja radova i visinu uložениh sredstava s pravom povrata u smislu prethodnog stavka, utvrdit će Povjerenstvo za poslovni prostor.

## Članak 42.

Po izvršenju radova, zakupnik će podnijeti zahtjev za priznanje i povrat uložениh sredstava, te istom priložiti dokumentaciju kojom će potvrditi visinu uložениh sredstava, te dokaz o izvršenom plaćanju svih radova.

Priznati se mogu samo troškovi stvarno izvedenih količina radova prema tržišno priznatim cijenama.

U slučaju nesuglasja o količini radova i visini uložениh sredstava, zatražit će se mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka.

## Članak 43.

Odobreni iznos povrata sredstava vraća se zakupniku na način da se isti prebija sa dijelom mjesečne zakupnine u visini do 50 % mjesečne ugovorene zakupnine, do isplate odobrenog iznosa sredstava.

## Članak 44.

O pravu na naknadu uložениh sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenju namjeni poslovnog prostora, odlučuje Povjerenstvo za poslovni prostor.

Protiv odluke Povjerenstva može se uložiti prigovor Gradskom poglavarstvu.

Odluka Gradskog poglavarstva je konačna.

## Članak 45.

Pravo na naknadu uložениh sredstava u smislu članka 44. nema zakupnik koji nije dobio odobrenje za izvođenje radova investicionog održavanja uz naknadu uložениh sredstava, odnosno koji uz svoj zahtjev za naknadu nije podnio dokumentaciju o izvršenim radovima u smislu članka 41. ove Odluke.

## Članak 46.

Sa učesnikom u natječajnom postupku, utvrđenim kao najpovoljniji ponuditelj, koji je ponudio ulaganje vlastitih sredstava uz povrat u poslovni prostor iz natječaja u smislu ove Odluke, sklopiti će se predugovor o zakupu poslovnog prostora kojim će se naročito utvrditi odnosi u svezi sa predviđenim radovima, rokovima i načinu njihova izvođenja i nadziranja od strane zakupodavca, troškovnicima predviđena visina potrebnih sredstava, potrebna dokumentacija za izvođenje radova i način utvrđivanja visine stvarno uloženi sredstava.

Po završetku radova, financijskom okončanju investicije i dogovoru o visini i načinu povrata uloženi sredstava zaključiti će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko se zakupnik ne pridržava odredbi predugovora, predugovor će se raskinuti na štetu zakupnika bez prava na povrat jamčevine, a za taj prostor raspisati novi natječaj.

## Članak 47.

Zakupnik kojem ugovor za zakup prestane prije isteka ugovorenog roka, zbog njegovog nepridržavanja odredbi ugovora o zakupu ili prestane s obavljanjem djelatnosti osim bolesti i više sile, nema pravo na povrat preostalog dijela uloženi sredstava, što se obvezno unosi u ugovor o zakupu.

**VII PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU**

## Članak 48.

Ugovor o zakupu prestaje istekom roka na koji je zaključen, na osnovi otkaza i na osnovi odustanka.

Tromjesečna početna zakupnina – jamčevina uplaćena u provodenju natječaja obračunava se za zadnjih 3 (tri) mjeseca zakupa.

## Članak 49.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, odnosno zakonom.

## Članak 50.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu, naročito ako:

- zakupnik i nakon pismene opomene, koristi prostor protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana prijema pismene opomene.

## Članak 51.

Zakupnik može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio, ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno koje se smatra normalnim za obavljanje djelatnosti za koju je ugovor sklopljen.

## Članak 52.

Ugovor o zakupu prestaje istekom otkaznog roka.

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

Otkazni rok za zakupodavca i zakupca iznosi 60 dana.

Otkaz se može dati prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

Ugovor se otkazuje pismenim otkazom koji se drugoj strani dostavlja poštom preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika, a uz primjenu propisa posebnog zakona.

**VIII ZONE**

## Članak 53.

Poslovni prostor čije upravljanje je predmet ove Odluke razvrstava se u četiri (4) zone, kako slijedi:

**I ZONA**

Dio grada kojeg omeđuju sljedeće ulice:

- Mažuranićeva obala, ulica Petra Preradovića, cijela ulica Ljudevita Gaja, ulica Mihovila Pavleka Miškine, Josipa Kraša, Vjekoslava Klaića, Ruski put, ulica Frana Kurelca, Tadije Smičiklase do ceste Prilaz Vece Holjevca do Mažuranićeve obale, u I zonu uključuje se "Pothodnik" i Trg Josipa Broza.

**II ZONA**

Dio grada unutar sljedećih ulica:

- Cesta Prilaz Vece Holjevca od križanja s ulicom Tadije Smičiklase do križanja s ulicom Rakovac, obalom rijeke Korane nizvodno do drvenog mosta do ulice Frana Kurelca, linijom ulice Prana Kurelca i Tadije Smičiklase do ceste Prilaz Vece Holjevca.
- Obala Vladimira Mažuranića od željezničkog mosta do ulice Alfreda Krupe, ulica Alfreda Krupe, ulica Silvija Strahimira, Kranjčevićeva ulica Luščić, ulica Marina Držića do ulice Ivana Meštrovića od ulice Marina Držića do križanja s ulicom Tadije Smičiklase, ulica Bartola Kašića, ulica Maksimilijana Vrhovca, ulica kneza Branimira do željezničke pruge, prugom do željezničkog mosta na Kupi.
- Ulice u staroj Gradskoj jezgri "Zvijezda" sjeveroistočno od ulice Josipa Kraša i Vjekoslava Klaića i to: dio ulice Ivana Banjavčića, Frankopanska ulica, ulica Vjekoslava Karasá, Ivana Šimunića, Franca Prešerna i do ulice Ivana Kukuljevića.
- Ulica Banija do križanja s ulicom dr. Ante Starčevića
- Ulica Dragojle Jarnević, Domagojeva, Gornja Gaza, Imbre Tkalca, Janka Draškovića i Gažanski trg.

**III ZONA**

Dio Grada unutar sljedećih ulica:

**LUŠČIĆ**

- Linijom ulice Bartola Kašića do ulice Kneza Branimira, dio ulice Kneza Branimira od ulice Bartola Kašića do križanja sa Senjskom ulicom, ulica Andrije Hebranga, ulica Antuna Gustava Matoša, zatim linijom ulice Marina Držića djelom ulice Ivana Meštrovića, Tadije Smičiklase do ulice Bartola Kašića.

**BANIJA**

- ulica Banija od križanja dr. Ante Starčevića do križanja s cestom Prilaz Vece Holjevca, cesta Prilaz Vece Holjevca do obale Ivana Trnskog, obala Ivana Trnskog, obala Franje Račkog, u nastavku obalom rijeke Kupe do ulice Selce do ulice Banija.
- U ovu zonu uključuje se željeznička stanica.
- Iz ove zone izuzima se ulica Banija od "Banijanskog" mosta do križanja s ulicom A. Starčevića.

- GAZA** - Područje dijela Gaze sjeverno od ulice Imbre Tkalca i Janka Draškovića te sve ulice unutar ulica Hrvatske bratske zajednice, nasipa obale rijeke Kupe do ulice Imbre Tkalca.
- DUBOVAC** - Područje dijela Dubovca koje se proteže od ulice Alfreda Krupe uzvodno uz rijeku Kupu obuhvaća kompleks Karlovačke pivovare, nastavlja Ljubljanskom ulicom, ulicom Dubovac, ulicom Antuna Nemčića do Mirnog Kuta, zatim ulicom Luščić dijelom ulice Miroslava Krležu, te linijom ulica Silvija Strahimira Kranjčevića i Alfreda Krupe do rijeke Kupe.
- DREŽNIK** - Područje dijela Drežnika koje se proteže ulicama Dubrovačke, Željeznička, Sušačka zatim pravcem do obale Kupe te linijom obale Kupe do željezničkog mosta.
- ŠVARČA** - Senjska ulica od križanja s ulicom Andrije Hebranga i ulicom Kneza Branimira, Riječka ulica, sve ulice u naselju Švarča i kompleks bolnice na Švarči.

**IV ZONA**  
Svi dijelovi Grada koji nisu obuhvaćeni u prethodnim zonama, a nalaze se unutar granica Grada.

**IX PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 54.

Ugovori o zakupu zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su zaključeni, a po isteku tog vremena zakupni odnos iz tih ugovora ne može se produžiti već će se za te prostore radi davanja u zakup provesti javni natječaj prema odredbama ove Odluke.

Zakupci iz prethodnog stavka do isteka Ugovora o zakupu sklopljenog prije stupanja na snagu ove Odluke, plaćat će zakupninu u visini koju su plaćali prije stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 55.

Potraživanje i obveze iz zakupnine nastale prije stupanja na snagu ove Odluke rješavat će se sukladno propisima koji su bili na snazi u vrijeme nastanka tih potraživanja i obveza.

Članak 56.

Stupanjem na snagu ove Odluke, svim poslovnim prostorima, zgradama (poslovne i ostale) i garažama u vlasništvu grada Karlovca, odnosno s pravom raspolaganja i korištenja grada Karlovca, kojima upravljaju, gospodare ili ih koriste pravne ili fizičke osobe bez ugovora o zakupu sklopljenog sukladno Zakonu o zakupu poslovnog prostora, upravljat će tijela Grada Karlovca sukladno Zakonu i odredbama ove Odluke.

Upravljanje prostorima u smislu prethodnog stavka kao i korištenje poslovnih prostora bez sklopljenog ugovora o zakupu u skladu sa Zakonom o zakupu poslovnog prostora, uskladit će s odredbama ove Odluke u roku od 60 dana od njenog stupanja na snagu.

Ukoliko korisnici poslovnog prostora ne pristupe usklađenju svog korištenja poslovnog prostora i ne uslade ga sa odredbama Zakona o poslovnom prostoru i odredbama ove Odluke, dužni su u roku od 30 dana osloboditi prostor od osoba i stvari i zapisnički ga predati u posjed Grada Karlovca.

Članak 57.

Odredbe ove Odluke, na odgovarajući način primjenjivat će se na pravne osobe u vlasništvu odnosno pretežitom vlasništvu grada Karlovca pri upravljanju poslovnim prostorom u njihovom vlasništvu.

Poslove upravljanja poslovnim prostorom koje obavljaju tijela utvrđena ovom odlukom, za pravne osobe iz prethodnog stavka, obavljat će tijela, odnosno organi utvrđeni aktima, te pravne osobe.

Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka, dužne su prije raspisivanja natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, o tome pribaviti mišljenje Upravnog odjela gospodarstva grada Karlovca.

Članak 58.

Na dan stupanja na snagu ove Odluke, prestaju važiti:

- Odluka o poslovnom prostoru ( GGK 5/97, 9/98, 5/99, 02/00),
- Odluka o utvrđivanju početne visine zakupnine za poslovni prostor (GGK 1/98)
- Odluka o oslobađanju plaćanja zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada Karlovca Nadzornog odbora Stambenog fonda d.o.o. Karlovac od 29.10.1998. godine (GGK 8/98),
- Odluka o nedostajućim obrtničkim djelatnostima Nadzornog odbora Stambenog fonda d.o.o. Karlovac od 27.07.1998. godien (GGK 8/98),
- Zaključak Gradskog poglavarstva grada Karlovca 022-05/00-01/0006, Ur.broj: 2133/01-01-01-00-18 od 20.04.2000. goidine o smanjenju zakupnine za 40% obrtnicima i malim poduzetnicima,
- Rješenje Gradskog vijeća Klasa: 021-05/01-01/0002, Ur.broj: 2133/01-01/04-01-20 od 17.04.2001. godine o izdvajanju 50% neto zakupnine u Proračun grada Karlovca.

Članak 59.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana nakon objave u Glasniku grada Karlovca, a primjenjivat će se od 01. travnja 2003. godine.

GRADSKO VIJEĆE  
KLASA:021-05/03-01/0002  
URBROJ:2133/01-03-04-03-30  
Karlovac, 13. veljače 2003.

PREDSJEDNICA  
GRADSKOG VIJEĆA GRADA KARLOVCA  
mr. Ankica Mamić,v.r.

“GLASNIK GRADA KARLOVCA”, službeni list Grada Karlovca - Glavni i odgovorni urednik  
Branko Bedeniković dipl. iur., tajnik Grada, Banjavčićeva 9, telefon: 628-104  
Tehnička priprema: Karlovački tjednik d.o.o. - Podlistak Karlovačkog tjednika