

Na temelju članka 6. i članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11. i 64/2015.) i članka 41. Statuta Općine Žminj ("Službeni glasnik" Općine Žminj br. 1/13., 6/17. i 1/18.), Općinsko vijeće Općine Žminj na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donosi

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Žminj (u daljnjem tekstu: Općina).

Ova se Odluka ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora za razne namjene, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora smatra se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

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.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Republika

Hrvatska i Općina, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina će, iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od 5 godina, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će, nakon stupanja u posjed raspisati javni natječaj za poslovni prostor sa početnim iznosom zakupnine koji ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 4.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu Općina ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini kao i obveze koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (voda, struja,...) osim ako istoj nije odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

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

Ugovor o zakupu u ime Općine potpisuje Općinski načelnik.

Općina je dužna primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 5.

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

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
3. podatke o poslovnom prostoru,
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. visinu ugovorene mjesečne zakupnine,
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi, te režijskih troškova (voda, struja i sl.), koji se plaćaju po rokovima dospijeća,
7. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
8. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
9. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog (10) u mjesecu,
10. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima,
11. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju,

12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uložениh sredstava,
14. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Općine,
15. odredbu da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl. u obvezi dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi, broju žiro računa i OIB-a, temeljem kojih podataka će se aneksom ugovora o zakupu izmijeniti naziv zakupnika,
16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
17. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

Članak 6.

Početnu visinu zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup određuje Općinski načelnik Odlukom o visini zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora, na način da se početni iznos zakupnine utvrđuje po četvornom metru korisne površine poslovnog prostora, ovisno o vrsti djelatnosti koja će se u njemu obavljati, te lokaciji, na kojoj se poslovni prostor nalazi.

Korisnu površinu čini površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora, uključujući ulazni izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

Članak 7.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Općinski načelnik ili se ista određuje po okončanju postupka javnog natječaja za zakup poslovnog prostora na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Iznimno, Općinsko vijeće može propisati da se poslovni prostor u zgradama u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Članak 8.

Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Ako zakupnik koristi poslovni prostor iz članka 7. stavak 1. ove Odluke za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, ugovor o zakupu se jednostrano raskida, a Općina će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, Općinski načelnik može, osim za poslovni prostor iz članka 7. stavak 2. ove Odluke, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da:

- zakupnik podmiri sva dugovanja prema Općini uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora (voda, struja...),
- zakupnik prihvati povećanu cijenu zakupnine ukoliko nova djelatnost spada u viši razred plaćanja.

U slučaju izmjene ili dopune namjene poslovnog prostora zakupnik sam snosi troškove uređenja prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u prostoru, te nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme radova na preuređenju prostora.

Članak 9.

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

Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

Zakupnik iz članka 17. stavak 3. ove Odluke, koji je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, ne može dati poslovni prostor u podzakup.

Članak 10.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Općini poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drugačije ugovoreno.

U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje nije Općina priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

III. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP

Članak 11.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Općinski načelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Odlukom iz prethodnog stavka utvrđuje se: djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Općinski načelnik donosi na prijedlog Komisije za davanje u zakup poslovnih prostora (u nastavku: Komisija), koju imenuje Općinski načelnik.

Komisija se sastoji od predsjednika i 2 (dva) člana.

Stručne i administrativne poslove za Komisiju obavlja nadležni upravni odjel.

Članak 12.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine Žminj.

Na temelju odluke Općinskog načelnika oglas o raspisivanju natječaja za zakup može se objaviti u dnevnom tisku.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana od dana objave.

Članak 13.

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati,
3. početni iznos zakupnine mjesečno po m²,

4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. iznos jamčevine koju treba uplatiti svaki sudionik natječaja,
7. vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor,
8. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja prema Općini,
10. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke Općinskog načelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine,
11. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te, ukoliko izabrani ponuđač nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine,
12. odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
13. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (mjenica, garantni polog ili slično),
14. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
15. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
16. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec,
17. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci Općinskog načelnika.

Članak 14.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ime i prezime fizičke osobe odnosno pun naziv pravne osobe, OIB i točnu adresu osobe koja se natječe,
- oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda s naznačenom adresom,
- prihvaćanje djelatnosti navedene u natječaju, ili ukoliko ista nije određena opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru,
- ponudeni iznos mjesečne zakupnine,
- dokaz o uplaćenju jamčevine,
- broj žiro-računa, tekućeg računa ili sl. na kojem će mu se, ukoliko ne bude izabran vratiti jamčevina,
- preslik osobne iskaznice te dokaz o mogućnosti obavljanja djelatnosti ukoliko je natjecatelj fizička osoba,
- preslik akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s priložima o registraciji,
- potvrdu Općine da nema dospjele nepodmirene obveze prema općinskom proračunu i dokaz o plaćenim ostalim troškovima koji proizlaze iz korištenja prostora (režije),
- ostalu propisanu dokumentaciju.

U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 15.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Općini, Komisiji za davanje u zakup poslovnih prostora u zatvorenoj omotnici s naznakom "za natječaj – zakup - ne otvaraj" preporučenom pošiljkom ili dostavom u pisarnicu Općine, te bez obzira na način dostave rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena na općinskoj pisarnici do tog trenutka.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Komisija.

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.

Prije početka otvaranja prispjelih ponuda, predsjednik Komisije upoznaje prisutne o uvjetima i postupku provedbe natječaja, te eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnim prostorima.

Nakon toga provjeravaju se ponude da li su upućene u propisanom roku i na odgovarajući način.

Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, jasna i dana od osobe koja može sudjelovati u natječaju.

Komisija ne razmatra zakašnjele, nepotpune i neuredne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Općini do dana javnog otvaranja ponuda.

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

Svi podaci o ponudama unose se u zapisnik. U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnim prostorima koji su predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Po okončanju postupka otvaranja ponuda zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da treba prihvatiti, Komisija dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 16.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah izjasniti o korištenju svog prava, ili da neki od natjecatelja s pravom prvenstva nije nazočan, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pismene obavijesti.

Članak 17.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.

Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ako u uvjetima natječaja za predmetni poslovni prostor prednost nema sadašnji zakupnik ili

korisnik, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te ako već nisu ranije iskoristili pravo prvenstva za zakup nekog drugog općinskog prostora.

Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što Općinski načelnik donese odluku o najpovoljnijoj ponudi.

Natjecateljima čija je ponuda prihvaćena jamčevina će se uračunati u zakupninu.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja Odluke Općinskog načelnika o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 18.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinski načelnik.

Odluka iz prethodnog stavka sadrži: naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor, naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu), mjesečni iznos zakupnine, 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.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja u roku od 8 dana od donošenja Odluke.

Natjecatelj ima pravo prigovora Općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana prijema Odluke ukoliko smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja.

Odluka Općinskog načelnika na prigovor iz prethodnog stavka je konačna.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave Odluke o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 19.

Općina je dužna predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju Općina 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 u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora i eventualni primjereni rok u kojem se određeni radovi u poslovnom prostoru mogu izvesti.

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

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 drugačije dogovoreno.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drugačije 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.

IV. ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA

Članak 20.

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

Članak 21.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Općine mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Općina ima pravo na naknadu štete.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan omogućiti Općini nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 22.

Za vrijeme trajanja zakupa Općina ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove.

Općina je dužna, najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom trajanju radova.

Zakupnik je dužan omogućiti Općini nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Općini slobodan od osoba i stvari u roku od dva mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome pisano obavijestiti zakupodavca.

U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan, u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti, prostor predati u posjed Općini bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Članak 23.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 22. stavak 1. ove Odluke, koji padaju na teret Općine, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Iznimno zakupnik ima pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti zbog radova iz članka 22. u slučaju iz stavka 1. ovog članka ako Općina ne završi sa radovima u roku navedenom u obavijesti, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje Općina nije odgovorna.

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Općini, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.

Članak 24.

Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev u kojem mora navesti opis radova koje želi izvesti i dostaviti ponudu odnosno troškovnik izvođača radova.

O zahtjevu za nužnu adaptaciju, rekonstrukciju, odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje nadležni upravni odjel Općine koji daje pisanu suglasnost za izvođenje radova.

Suglasnost iz prethodnog stavka sadrži:

- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana,
- odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana,
- odredbu da o produženju roka radova i dodatnom oslobađanju plaćanja zakupnine odlučuje Općinski načelnik na pisani zahtjev zakupnika koji se dostavlja nadležnom upravnom odjelu,
- odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva, odnosno odredbu da će se ista priznati, djelomično ili u cijelosti, po revidiranom troškovniku od strane nadležnog upravnog odjela kroz kompenzaciju sa zakupninom za vrijeme trajanja zakupa.

Članak 25.

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti uvijek u slučaju hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete ako istu nije sam prouzročio.

Članak 26.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga sa osnova zakupa poslovnog prostora, za slijedeće radove:

1. elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela
2. izgradnja sanitarnog čvora
3. izgradnja poda, zida i stropa
4. radovi na krovu
5. svi radovi na fasadi

6. posebni radovi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost ako je to predviđeno ugovorom o zakupu.

Članak 27.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Općini podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložениh sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih.

Eventualno priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevidom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 28.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s mjesečnom zakupninom.

Članak 29.

Pravo na naknadu uložениh sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 24. ove Odluke, nije podnio pisani zahtjev ili nije dobio pisanu suglasnost.

Članak 30.

Na odluku nadležnog upravnog tijela Općine zakupnik ima pravo uložiti prigovor u roku od 8 dana od dana obavijesti o izvršenoj reviziji ulaganja.

O prigovoru odlučuje Općinski načelnik.

Odluka Općinskog načelnika je konačna.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje važiti istekom roka na koji je sklopljen.

Iznimno se može sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije u roku od 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno članku 3. stavak 3. i 4. ove Odluke.

Članak 33.

Općina će otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane obavijesti zakupnik:

-koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje

-izgubi pravo na obavljanje djelatnosti

-ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene

-prestane s korištenjem poslovnog prostora, bez opravdanog razloga, duže od 2 mjeseca

-bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina i namjena poslovnog prostora, pregrađivanje prostora i sl.

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:

-kada je donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Općina ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine

-ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti.

Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući od primitka otkaza.

U slučaju neuspješne dostave, dostava će se smatrati izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti na kojoj je naznačena adresa dostave zakupnika iz ugovora o zakupu ili druga adresa o kojoj je zakupnik pisano izvijestio Općinu, ili adresa sjedišta za pravne osobe i obrtnike, a za fizičke osobe adresa prebivališta.

Članak 35.

Nakon isteka otkaznog roka zakupnik je dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva.

Općina nije dužna zakupniku nadoknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

Članak 36.

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

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

Članak 37.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od Općine.

U slučaju iz stavka 1.ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 38.

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

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

Članak 39.

Sve eventualne sporove između Općine i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnog prostora sudionici će pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko sporazum ne bi bio moguć, spor će rješavati stvarno i mjesno nadležni sud.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 40.

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine na prijedlog Općinskog načelnika.

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem korisniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine na prijedlog Općinskog načelnika.

Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru ugovorenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje pet (5) godina.

Pod sadašnjim korisnikom iz stavka 2. ovog članka smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnog prostora, i koji koristi prostor koji je predmet kupoprodaje najmanje pet (5) godina.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općinskom načelniku.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu koji je:

-prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, ili

-kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili

-morao napustiti prijašnji poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, a sada je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina.

Iznimno od stavka 1. ovog članka Općina može poslovni prostor prodati sadašnjem korisniku koji u istom obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

U tom slučaju poslovni prostor Općina može prodati samo ako je isti za cijeli period korištenja prostora plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji proizlaze iz korištenja prostora, odnosno, ako nije plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji iz istog proizlaze, samo ako dugovanja po osnovi korištenja poslovnog prostora podmiri u cijelosti zajedno sa zakonskim zateznim kamatama prije sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Članak 41.

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

Članak 42.

Općina zadržava pravo, da sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluci o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj ("Službeni glasnik Općine Žminj", br. 3/16.), objavi javni natječaj za prodaju određenih poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su prazni ili u korištenju.

Odluku o prodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka donosi Općinsko vijeće.

Uvjete javnog natječaja za prodaju poslovnih prostora posebnom odlukom određuje Općinsko vijeće.

Članak 43.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišnom cijenom iz stavka 1. ovog članka smatra se ona cijena koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 40. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Pravo na priznavanje neamortiziranih ulaganja u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka nema zakupnik ni sadašnji korisnik koji nije dobio pisanu suglasnost Općine, kao ni onaj kojem je Općina već priznala ulaganja kroz smanjenje zakupnine ili kroz kompenzaciju sa zakupnikom.

Tržišnu vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, sa liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.

Članak 44.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročno prema izboru kupca.

Kada se plaćanje kupoprodajne cijene isplaćuje odjednom rok isplate je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok ne može biti duži od 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 43. stavak 3. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EUR i plaća u obrocima preračunatim po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 45.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:

- a) izjavu kupca kojom, radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Općine, dopušta upis založnog prava u visini duga u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
- b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 40. ove Odluke :
 - odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor,
 - izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine,
 - odredbu kojom prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
 - izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine i izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodanog prostora u korist Općine.

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

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 46.

Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora koji su predmet kupoprodaje dostavljaju se nadležnom upravnom odjelu Općine Žminj.

Članak 47.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće.

Poslovni prostor se ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini i obveze po osnovi korištenja poslovnog prostora, te obveze prema državnom proračunu osim ako je pisano odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 48.

Na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 47. ove Odluke Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

Općinski načelnik Općine Žminj će donijeti Odluku o visini zakupnine iz članka 6. ove Odluke u roku od mjesec dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Općine Žminj br. 2/97.).

Članak 51.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Žminj“.

KLASA:

UR.BROJ:

Žminj, ____ .05.2018.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ŽMINJ

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Sanjin Stanić