

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br.125/11, 64/15) te članka 30. st.1. toč.3. Statuta Općine Promina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 10/09, 9/10, 5/11, 3/13 i 8/13) Općinsko vijeće, na sjednici dana 15. ožujka 2016. godine donijelo je

ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Općine Promina

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Promina (u daljnjem tekstu Općina), zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine odnosno na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

II ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine, kao i poslovni prostori kojima Općina raspolaže, 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 Općina i Republika Hrvatska i Općina, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine ili jedinica 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, osim ako joj je taj prostor potreban za obavljanje njene djelatnosti.

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 najamnine 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.

Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s ovom odlukom.

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) od javnog bilježnika.

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

Ugovor o zakupu u ime Općine potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju Načelnik ovlasti.

Članak 5.

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 dospijeca istih
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. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci Općinskog načelnika u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu
11. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima
12. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju
13. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uloženi sredstava
15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup
16. 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
17. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu
18. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

Članak 6.

Početna visina zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom utvrđuje se prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, te prema površini poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine koji se daju u zakup putem javnog natječaja donosi Općinski načelnik u skladu s ovom Odlukom.

Članak 7.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Općinski načelnik, ili se ista prepušta odluci zakupca po okončanju postupka javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, a uz pisanu suglasnost Općine.

Iznimno, Općinsko vijeće može propisati da se pojedini poslovni prostor 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 3. 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 3. 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 drugačije 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 2. 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 zatečenom stanju 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 nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

III JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP

Članak 11.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Općinski načelnik u skladu s ovom Odlukom.

Odlukom iz prethodnog stavka utvrđuje se djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m², dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Općinski načelnik donosi na prijedlog Povjerenstva za zakup i prodaju nekretnina (u nastavku: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od 3 člana koje imenuje Općinski načelnik.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine.

Članak 12.

Na temelju odluke Općinskog načelnika oglas o raspisivanju natječaja za zakup objavljuje se u dnevnom tisku i na službenim web stranicama Općine.

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 učesnik 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 punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do otvaranja ponuda Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati istom
11. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka Općinskog načelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine
12. 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
13. odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu
14. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (zadužnica, garantni polog ili slično)
15. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati

16. odredbu o načinu i roku dostave zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima
17. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec
18. odredbu o prihvaćanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Općinskog načelnika
19. 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
- adresu i površinu poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda
- prihvaćanje djelatnosti navedene u natječaju, ili ukoliko ista nije određena, opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- 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
- BON 2 za pravne osobe
- Potvrdu Općine da nema dospjele nepodmirene obveze prema općinskom proračunu i dokaz o plaćenim ostalim troškovima koji proizlaze iz korištenja prostora (voda, struja,...)

Članak 15.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo za zakup i prodaju nekretnina.

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

Prije početka otvaranja prispjelih ponuda, predsjednik Povjerenstva 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.

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.

Prisutni natjecatelji imaju pravo uvida u prispjele ponude, te pravo prigovora na rad Povjerenstva.

Eventualni prigovori se mogu uputiti Povjerenstvu u pisanom obliku u roku od 3 dana nakon otvaranja ponuda. O prigovorima rješava Općinski načelnik.

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.

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 članova njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

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.

Članak 18.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave obavijesti 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 sljedećim 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.

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, krovništa, 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. ovog Ugovora, 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 Općinski načelnik 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
- 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 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 pod uvjetom da je:

1. u Godišnji plan i program održavanja poslovnih prostora unesen iznos navedenih radova ili je Općinski načelnik donio posebnu odluku o istom
2. zapisnikom o primopredaji utvrđeno da poslovni prostor ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti
3. u zadnjih 10 godina nije izvođena ista vrsta radova
4. za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih tijela i institucija

Iznimo Zakupnik može tražiti pisanu suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva 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 očividom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 28.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini od 50% do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Općinski načelnik može odrediti i veći iznos od 50% iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

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 Općinskog načelnika zakupnik ima pravo uložiti prigovor u roku od 8 dana od dana obavijesti o izvršenoj reviziji ulaganja.

O prigovoru odlučuje Općinsko vijeće. Odluka Općinskog vijeća 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 Zakonom 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.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

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 djelatnost obavljati Općina, pravne osobe kojima je Općina osnivač ili su u 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 dostave 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 ispraznjenog 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 sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 39.

Za rješavanje spora između Općine i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnog prostora određuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Kninu.

VI KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 40.

Općina ima pravo da sukladno zakonskim propisima objavi javni natječaj za prodaju određenih poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su prazni ili u korištenju.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Uvjete javnog natječaja za prodaju poslovnih prostora, posebno uvjete plaćanja kupoprodajne cijene posebnom odlukom određuje Općinski načelnik odnosno, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, Općinsko vijeće.

Članak 41.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka smatra se ona koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Općine.

Članak 42.

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 20 (dvadeset) godina od dana sklapanja ugovora.

Za vrijeme obročne otplate obračunava se ugovorena kamatna stopa sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima.

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 43.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati izjavu kupca kojom, radi osiguranja dugujućeg iznosa u korist Općine, dopušta upis založnog prava u visini duga u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

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

Članak 44.

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 45.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora Općinski načelnik, odnosno osoba koju on ovlasti 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 46.

U slučaju da pojedina odredba ove Odluke zbog izmjene sada važećih zakona ne bude u skladu s tako izmijenjenim zakonskim odredbama, do izmjene ove Odluke neposredno će se primjenjivati zakon, a Odluka u dijelu koji s njim nije u suprotnosti.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Promina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br. 18/98, 09/10).

Članak 47.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije.

OPĆINA PROMINA
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK:
Danijel Džapo

KLASA: 372-01/16-01/01
URBROJ: 2182/09-16-01
Oklaj, 15. ožujka 2016.

