

Na temelju članka čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 28. Statuta Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, broj 02/18, 03/18 i 08/18), Gradsko vijeće Grada Vodica na ____ sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donosi

ODLUKU
u zakupu i kupoprodaji poslovnih
prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se za poslovne prostore Grada Vodica zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Grad Vodice ima pravo korištenja i raspolaganja, te na poslovne prostore Grada Vodica za koje se vodi postupak povrata na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na poslovne prostore koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Grad Vodice ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori iz st. 1. ovog članka koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim tim Zakonom.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Poslovnim prostorom 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.

Članak 3.

Ovom Odlukom u zasebnoj Tabeli koja se nalazi se na kraju iste, propisuju se djelatnosti i visina zakupnine koja se sastoji od koeficijenta i parametra „a“ za sve poslovne prostore iz članka 1. ove Odluke.

Vrijednost parametra „a“ utvrđuje se za zakupninu neto korisnog prostora u iznosu od 40,00 kn/m² mjesečno.

Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, za Gradsko vijeće će se prije donošenja Tabele iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje Udruženja obrtnika i vijeća mjesnih odbora.

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

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 4. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 4.

Ovom Odlukom iznimno se regulira da političkim strankama i nezavisnim listama koji sudjeluju na izborima, Gradonačelnik može odobriti privremeno korištenje prostora u zgradama u vlasništvu Grada i to: „Male vijećnice“ u zgradi Gradske uprave Grada Vodica i u prostorima mjesne samouprave po naseljima, kao i javne površine i predmeta za oglašavanje u vlasništvu Grada, a radi njihove izborne promidžbe, samo uz odgovarajuću zakupninu. Na temelju njihovog pisanog zahtjeva, neposrednom pogodbom donosi se Zaključak o davanju na korištenje prostora i javne površine, kojim će biti definirana namjena privremenog korištenja i oznaka prostora/ javne površine, odnosno vrsta predmeta za oglašavanje, površina u m²/broj sati/dana korištenja sukladno namjeni i visina zakupnine, s rokom uplate iste.

Za privremeno korištenje javne površine u svrhu održavanja akcije za zaštitu okoliša, humanitarne, kulturne, sportske i odgojno obrazovne akcije, manifestacije pod pokroviteljstvom Grada ili značaja za Grad te za postavljanje transparenata, panoa i zastava za isticanje obavijesti o humanitarnim, kulturnim ili sportskim manifestacijama, ne plaća se naknada. Privremeno korištenje odobrava Gradonačelnik Zaključkom.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke, daje se u zakup putem javnog natječaja.

Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Natječaj je otvoren najmanje osam (8) dana računajući od dana objave u dnevnom tisku.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku, a može se oglasiti na oglasnoj ploči Grada Vodica i na web stranici Grada, u kojem slučaju se u dnevnom tisku obvezno objavljuje obavijest o postupku i glavnim uvjetima natječaja. Rokovi iz natječaja teku danom objave natječaja ili obavijesti u dnevnom tisku.

Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo od 3 člana koje provodi natječaj i utvrđuje Listu ponuđača s visinama zakupnine.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, Šibensko-kninska županija, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili Šibensko -

kninske županije, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i Grad Vodice, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika s područja Grada Vodica.

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove odluke, Grad Vodice kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine utvrđene Odlukom Grada Vodica za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom Vodice ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 2. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu Vodicama, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Vodice dužan je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 3. ovoga članka ili ako Grad Vodice pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Vodice će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Članak 7.

Uvjeti i postupak natječaja određuju se sukladno odredbama ove Odluke.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo iz čl. 5 ove Odluke, a odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

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

Članak 8.

Tekst natječaja mora sadržavati sljedeće:

- a) podatke o poslovnom prostoru (adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora),
- b) početni iznos mjesečne zakupnine (za m²),
- c) vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- d) iznos jamčevine koji ne može biti manji od iznosa jednomjesečne zakupnine, kao i odredbu da se, ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora odnosno ukoliko ugovor ne sklopi u određenom roku, jamčevina ne vraća,
- e) rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za učešće u javnom natječaju,
- f) vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- g) dan i sat kad se poslovni prostor može razgledati,
- h) odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji prema Gradu Vodicama, odnosno Trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Vodica (TD Leć d.o.o. i TD Gradsko poduzeće d.o.o.), te državnom proračunu ne ispunjava obveze,
- i) odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 5 dana od dana uručenja (dostave poštom, osobno, putem e-maila ili na drugi prikladan način) odluke o odabiru ili do roka

kojeg odredi gradonačelnik sklopiti ugovor o zakupu odnosno, da ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te tada povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s Liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

j) odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da će ga urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, odnosno

k) odredbu o obvezi ponuditelja da dađe pisanu izjavu kojom, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti (što se utvrđuje Zapisnikom o stanju i opremljenosti poslovnoga prostora ili nalazom sudskog vještaka) prihvaća prostor urediti o svom trošku i pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost izvršenih radova za stavljanje prostora u funkciju prema utvrđenoj namjeni, a vrijednost kojih će se uračunati u zakupninu najduže tijekom trajanja ugovora o zakupu,

l) odredbu da je prije potpisivanja ugovora najpovoljniji ponuditelj obavezan kao instrument osiguranja plaćanja zakupnine, dostaviti zakupodavcu bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine,

m) odredbu da prvenstveno pravo na zakup imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja i/ili članovi njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 9.

Pismena prijava za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru za koji se natječe,
- prijavu za natječaj s imenom i prezimenom ponuditelja, OIB, prebivalište, broj tekućeg ili žiro računa za fizičke osobe, odnosno naziv tvrtke sa sjedištem, OIB, broj računa za pravne osobe,
- presliku osobne iskaznice ili presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi registar,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje pravo prvenstva,
- ponuđeni mjesečni iznos zakupnine (po m²),
- dokaz uplate jamčevine,
- Potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu Vodicama, Trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Vodica (TD Leć d.o.o. i TD Gradsko poduzeće d.o.o.), te Uvjerenje nadležne porezne uprave o nepostojanju duga prema državnom proračunu, odnosno odobrenje odgode plaćanja obveza s pridržavanjem rokova plaćanja,
- kratki opis planirane djelatnosti.

Članak 10.

O postupku provedbe natječaja, prilikom otvaranja ponuda vodi se zapisnik u koji se unose podaci o: mjestu i vremenu otvaranja ponuda, članovima Povjerenstva, pristiglim ponudama, prisutnim ponuditeljima, obavijesti o povlačenju odnosno odustajanju od ponude, primjedbi ponuditelja.

Po provedenom postupku javnog otvaranja ponuda, provodi se postupak odabira najpovoljnijeg ponuditelja s razlozima odabira, odnosno Povjerenstvo utvrđuje Listu ponuđača.

Temeljem Liste iz st. 2. ovog članka gradonačelnik donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 11.

Jamčevina koju su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene vraćaju im se po završetka javnog natječaja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Iznos jamčevine najpovoljnijeg ponuditelja uračunat će se u cijenu zakupa poslovnog prostora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ili ne sklopi ugovor o zakupu u roku od 5 dana od dana uručenja (dostave poštom, osobno, putem e-maila ili na drugi prikladan način) odluke o odabiru, iznos jamčevine neće mu biti vraćen.

Članak 12.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Najpovoljniji ponuditelj je dužan u roku 5 dana od dana uručenja (dostave poštom, osobno, putem e-maila ili na drugi prikladan način) odluke o odabiru ili do kraja roka kojeg odredi gradonačelnik, sklopiti ugovor o zakupu, odnosno ukoliko ne postupi po istom smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te tada povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s Liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Grad Vodice ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Vodice i Trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Vodica (TD Leć d.o.o. i TD Gradsko poduzeće d.o.o.), osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 3. i 4. ovoga članka ništetan je.

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

Članak 13.

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

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,

6. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,

7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,

8. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja,

9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,

10. odredbu o podzakupu,

11. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor,

12. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca,

13. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava,

14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

15. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

III. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 14.

Visina zakupnine u postupku provođenja natječaja utvrđuje se sukladno stavku 2. ovoga članka kao osnovna zakupnina i ista ne može biti niža od osnovne zakupnine.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po jednom m² neto korisne površine, a prema zoni/naselju u kojoj se poslovni prostor nalazi (koeficijent zone) i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje po korisnoj površini za svaku djelatnost posebno.

Korisna površina je površina poslovnog prostora koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno-prometnim površinama za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25 % od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Na iznos zakupnine obračunava se porez na dodatnu vrijednost (PDV) sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 15.

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

Članak 16.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora (adresa, površina, izgled, i sl.), te stanje uređaja (vodomjer, ele. brojilo i sl.) u vrijeme primopredaje poslovnog prostora.

Zapisnikom se obvezno utvrđuje da je zakupodavac predao, a zakupnik primio poslovni prostor u viđenom stanju.

Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora potpisuju obje ugovorene strane.

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

Članak 17.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovom Odlukom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Članak 18.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 19.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Određbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 20.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

Članak 21.

Ako zakupnik zbog radova iz članka 20. ove odluke ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 19. ove odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Članak 22.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, kao i pravo na naknadu štete.

Članak 23.

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

Članak 24.

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

Naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 25.

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

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

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

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

Članak 26.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno, odnosno bez pisane suglasnosti gradonačelnika.

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

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vodica dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada Vodica suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 27.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom.

Članak 28.

U slučaju iz članka 27. ove Odluke zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora te ove Odluke.

Članak 29.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje jedne godine pa do najviše deset godina, odnosno na neodređeno vrijeme sa tijelima navedenim u članku 6. ove odluke.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u Odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Sklopljenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora potvrđuje se da je zakupodavac predao a zakupnik primio poslovni prostor u viđenom stanju, te da je zakupnik suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup i iznosi 30 dana.

Članak 32.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zbog razloga za koje zakupodavac nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Članak 33.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnoga 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 ovom Odlukom.

Članak 35.

Prilikom predaje ispraznjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

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

Članak 36.

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

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

Članak 37.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

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

Članak 38.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu nadležan je Općinski sud u Šibeniku.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA VODICA

Članak 39.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Vodica može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ove Odluke, koji ima sklopljen ugovor o zakupu, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Vodice, pod uvjetima i u skladu s odlukom nadležnih tijela Grada Vodica i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Vodica.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. i 2. ovoga članka Grad Vodice neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vodica, osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose Gradu u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Vodice u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

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

Članak 40.

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

Članak 41.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 39. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

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

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 42.

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

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

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

Članak 43.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vodica podnose se Upravnom odjelu za gospodarstvo, imovinu i prostorno planiranje.

Članak 44.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Vodice, Trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Vodica (TD Leć d.o.o. i TD Gradsko poduzeće d.o.o), zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 45.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 44. ove Odluke gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46.

Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Vodica (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je proračuna Grada Vodica.

Članak 47.

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

Članak 48.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora koji su sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka ugovornog roka.

Članak 49.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Vodica“, a istom se stavlja izvan snage Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 03/12, 08/12, 04/13, 08/13, 14/13, 04/14, 05/14 i 10/14 i „Službeni glasnik Grada Vodica“, broj 02/15, 06/15, 04/16, 05/16, 10/17 i 05/18).

KLASA:

URBROJ: 2182/04-05/03-19-1

Vodice, __. ožujka 2019. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA VODICA

PREDSJEDNIK

Marin Mikšić, v.r.

Dostaviti:

1. Predstojniku Ureda državne uprave Šibensko-kninske županije
2. „Službeni glasnik Grada Vodica“
3. Upravni odjeli x4
4. Dokumentacija - ovdje
5. Arhiva - ovdje

TABELA UTVRĐIVANJA ZAKUPNINE							
OBJEKTI-NEKRETNINE U VLASNIŠTVU GRADA		VRSTA DJELATNOSTI	ZONA			paušal 100,00 kn/mj	
			I.	II.	III.	- od 16.10. do 14.04. (*)	
1.	Poslovni prostori u ul. Obala Juričev Ive Cota – PRIZEMLJE	financijske djelatnosti, djelatnosti osiguranja i marketinga djelatnost udruga djelatnost zadruga ugostiteljska djelatnost djelatnost skladišta	1,5 a 0,8 a 2,0 a 3,0 a 1,0 a				
2.	Poslovni prostori u ul. Obala Juričev Ive Cota – KAT	poslovi javne uprave djelatnost udruga	1,0 a 0,8 a				
3.	Poslovni prostor u „Kolodvorskoj zgradi“ (ex. Biljetarnica)	trgovačka, ugostiteljska i slične djelatnosti	3,0 a				
4.	Poslovni prostori na obali Vladimira Nazora	obrazovne djelatnosti javne usluge Turistička zajednica poslovi javne uprave trgovačke djelatnosti, ugostiteljske djelatnosti	1,0 a 1,0 a 1,0 a 4,0 a				
5.	Poslovni prostori u Kulturnom Centru Vodice u ul. Ive Čače	djelatnosti udruga	0,3 a				
6.	Poslovni prostor u ex. Drvoplastika	djelatnost skladišta	0,3a				
7.	Poslovni prostor u Srimi	obrazovne djelatnosti javne usluge Turističke zajednice poslovi javne uprave trgovačke djelatnosti prehrambenim proizvodima ugostiteljske djelatnosti financijske djelatnosti, djelatnost osiguranja i marketinga djelatnost skladišta		0,5 a 0,5 a 1,0 a 2,0 a 3,0 a 3,0 a 1,0 a			
8.	Poslovni prostori u Prvić Luci, Prvić Šepurini i zaleđu	obrazovne djelatnosti trgovačke djelatnosti prehrambenim proizvodima i pekara ugostiteljske djelatnosti ugostiteljska djelatnost smještaja djelatnost udruga financijske djelatnosti, djelatnost osiguranja i marketinga poslovi javne uprave			0,4 a 0,2 a 0,6 a 0,2 a 0,2 a 0,4 a 0,02 a	* * *	

9.	Poslovni prostori u objektu Memorijalnog centra „Faust Vrančić“ u Prvić Luci	trgovačka djelatnost			1,0 a	*
		turističko-trgovačka djelatnost prodaje suvenira isključivo proizvoda s oznakom „Hrvatskog otočnog proizvoda-HOP“			1,0 a	*
		ugostiteljska djelatnost			1,0 a	*
10.	Ex. „Stara uljara“ u Prvić Luci (čes.zgr. 130/2)	ugostiteljska djelatnost			1,0a	*
11.	Ex. „Stara – nova uljara“ u Prvić Luci	djelatnost zadruga			0,95a	*
12.	Prostori u vlasništvu Grada Vodica	Samoposlužni aparati	6a	6a	6a	

„*“ – vrijedi za sve označene djelatnosti koje rade isključivo tijekom cijele godine na otoku Prviću i zaleđu.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Članak 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članak 28. Statuta Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, broj 02/18, 03/18 i 08/18)

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vodica kojom se uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica, odnosno na kojima Grad Vodice ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica.

Obzirom na zadnje izmjene i dopune Zakona (NN 125/11, 64/15 i 112/18) koje su stupile na snagu dana 22. prosinca 2018. godine, valjalo je pristupiti izradi i donošenju nove Odluke čije će odredbe biti usklađene s citiranim zakonima.