

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka.2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 36/09) i članka 32. Statuta Grada Skradina ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije" broj 10/09 i 5/13) Gradsko vijeće Grada Skradina, na 14. sjednici održanoj dana 04. rujna 2015. godine donosi

ODLUKU
o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Skradina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze Grada Skradina (u daljnjem tekstu: zakupodavca) i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada, kao i poslovnog prostora na kojem Grad Skradin ima pravo raspolaganja i korištenja, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Skradina sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

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 sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

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.

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.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pravo nazadkupnje je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

Članak 3.

Gradsko vijeće zasebnom odlukom propisuje da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Skradina koje se nalaze u određenim ulicama, može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

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

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

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 4.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom gradonačelnik Grada Skradina:

1. utvrđuje visinu zakupnine,
2. odlučuje o stupanju u prava i obveze zakupnika sukladno odredbama ove Odluke
3. imenuje povjerenstvo za provođenje javnog natječaja,
4. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
5. obavlja i druge poslove koje proizlaze iz ove Odluke.

Upravne, stručne i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima iz ovog članka obavlja Jedinostveni upravni odjel Grada Skardina.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Skradina, kao i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja. Natječaj je otvoren najmanje osam (8) dana računajući od dana objave u tjednom tisku.

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

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, odnosno Šibensko-kninska županija te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i Grad Skradin, te ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika s područja Grada Skradina.

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, Grad Skradin će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme ali ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Skradin će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 2. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 7.

Uvjeti i postupak natječaja određuju se sukladno odredbama ove Odluke.

Postupak natječaja provodi imenovano Povjerenstvo, a Odluku o najpovoljnijoj ponudi na prijedlog Povjerenstva donosi Gradonačelnik.

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

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja temeljem ove Odluke, te 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 Skradin ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 8.

Tekst natječaja mora sadržavati sljedeće:

- a) adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- b) početni iznos jedinične zakupnine mjesečno (za m²),
- c) vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- d) način provođenja javnog natječaja
- e) vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda odnosno datum održavanja usmenog javnog nadmetanja
- f) iznos jamčevine koju određuje Gradonačelnik, a ne može biti manja 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,
- g) rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju,
- h) odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji prema Gradu Skradinu, odnosno državnom proračunu ne ispunjava obveze,
- i) odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru ili do roka kojeg odredi Gradonačelnik preuzeti poslovni prostor i 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 će se javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti ako je proveden metodom zatvorenih pisanih ponuda, a kod usmenog javnog nadmetanja, sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ponuditi će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju iz postupka javne licitacije, bez ponovnog raspisivanja javnog natječaja,
- j) odredbu da kod natječaja za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalaz, koristi stan ili poslovni prostor,
- k) odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da će ga urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
- l) odredbu da prvenstveno pravo na zakup imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja članovi njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 9.

Natječaj se može provesti na dva načina i to:

- a) usmenim javnim nadmetanjem (javna licitacija),
- b) zatvorenim pisanim ponudama.

Usmeno javno nadmetanje je postupak u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću o visini zakupnine.

Metoda zatvorenih pisanih ponuda je postupak u kojemu natjecatelji svoje ponude dostavljaju pismeno u zatvorenim omotnicama s naznakom: "NE OTVARAJ", koje se javno otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Pismena prijava/ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- prijavu za natječaj s imenom i prezimenom ponuditelja, OIB, adresu, 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,
- ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje pravo prvenstva,
- ponudeni mjesečni iznos jedinične zakupnine (po m²), samo ako se ide sustavom zatvorenih ponuda,
- dokaz uplate jamčevine,
- izjavu ponuditelja kojom pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuje da nema dugovanja prema Gradu Skradinu, 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 javnog otvaranja ponuda odnosno provođenju usmenog javnog nadmetanja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o: mjestu i vremenu otvaranja ponuda/provođenja usmenog javnog nadmetanja, članovima Povjerenstva, pristiglim prijavama, prisutnim natjecateljima, obavijesti o povlačenju odnosno odustajanju od prijave/ponude (koja može biti najkasnije do trenutka otvaranja ponuda odnosno početka usmenog javnog nadmetanja), primjedbi natjecatelja.

Javni natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponudena zakupnina jednaka ili veća od početne.

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

Osobe koje žele ostvariti prvenstveno pravo dužne su u postupku natječaja istaknuti u prijavi/ponudi pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, odnosno ne uspiju u postupku usmenog javnog nadmetanja, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.

Po provedenom postupku javnog otvaranja ponuda/usmenog javnog nadmetanja, provodi se postupak odabira najpovoljnijeg ponuditelja s razlozima odabira koji se zapisnički bilježi.

Temeljem zapisnika iz st. 2. ovog članka Gradonačelnik donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 11.

Jamčevina koju su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene, odnosno oni ponuditelji koji nisu uspjeli u postupku usmenog javnog nadmetanja i oni koji su svoju prijavu/ponudu povukli do trenutka otvaranja ponuda odnosno provođenja usmenog javnog nadmetanja, vraćaju im se po završetku 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, odnosno ukoliko ne postupi prema odredbi članka 8. stavak 1. točka i. ove Odluke, iznos jamčevine neće mu biti vraćen. Sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako je natječaj proveden usmenim javnim nadmetanjem, ponuditi će se slijedećem najpovoljnijem ponuditelju iz postupka javne licitacije, dok će se kod postupka zatvorenih pisanih ponuda natječaj ponoviti.

Članak 12.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Grad Skradin ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Gradu Skradinu, 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 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

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. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbu o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja, odnosno odredbu da zakupnik u zakup uzima prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti utvrđenoj namjeni o vlastitom trošku ,
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
6. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
7. krajnji rok početka obavljanja djelatnosti,
8. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
9. iznos zakupnine,
10. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
11. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

III. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 14.

Visinu jedinične zakupnine za izračun zakupa poslovnog prostora posebnom odlukom određuje Gradonačelnik.

Članak 15.

Visina zakupnine u postupku provođenja natječaja utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od jedinične zakupnine utvrđene odlukom Gradonačelnika.

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

Za određivanje zakupnine iz stavka 2. ovog članka, Grad Skradin dijeli se na dvije zone:

1. zona: naselje Skradin
2. zona: sva ostala naselja na području Grada Skradina.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 16.

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

Zakupnik je dužan početi s obavljanjem djelatnosti najkasnije do krajnjeg roka utvrđenog ugovorom.

Članak 17.

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 18.

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 19.

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 20.

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.

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

Članak 21.

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 te prostor predati u posjed zakupodavcu.

Članak 22.

Ako zakupnik zbog radova iz članka 21. ove Odluke ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 20. ove Odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Članak 23.

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 24.

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 25.

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

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

Članak 26.

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 27.

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

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

Zakupniku iz članka 7. stavka 4. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 28.

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 29.

U slučaju iz članka 28. 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 i kupoprodaji poslovnoga prostora te ove Odluke.

Članak 30.

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. st.1. 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 31.

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

Članak 32.

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

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 33.

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 34.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog 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 35.

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 ovom Odlukom.

Članak 36.

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 37.

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 38.

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 39.

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 SKRADINA

Članak 40.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Skradina može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 6. ove Odluke, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Skradin, pod uvjetima i u skladu s odlukom nadležnih tijela Grada Skradina 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 Skradina.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Skradina može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 7. ove Odluke, pod uvjetima i u skladu s odlukama koje će donijeti Gradsko vijeće Grada Skradina 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 Skradina.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Skradina osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose Gradu u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Iznimno od odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Skradinom 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 s Gradom Skradinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Skradinom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu 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.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, poslovni prostor u vlasništvu Grada Skradina može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 41.

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 42.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

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

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

Članak 43.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, sukladno odluci Gradonačelnika.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 42. stavka 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa 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 i:
 - odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 5 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 5 godina,
 - odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 5 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
 - zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 5 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

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

Članak 44.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Skradina podnose se Jedinstvenom upravnom odjelu.

Članak 45.

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

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Skradinu, tvrtkama u vlasništvu Grada, osim ako

je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 46.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 45. 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 47.

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

Članak 48.

Prema odredbama ove Odluke Grad Skradin 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 49.

Danom početka primjene ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora (“Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije” broj 16/05“).

Članak 50.

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

Članak 51.

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

Klasa: 372-01/15-01/2
Urbroj: 2182/03-02-15-1
Skradin, 04. rujna 2015.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA SKRADINA

PREDSJEDNIK
Katarina Šošić, v.r.