Na temelju članka 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 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 poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 32. Statuta Grada Skradina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br. 10/09, 5/13 i 3/18), Gradsko vijeće Grada Skradina na 19. sjednici održanoj 13. veljače 2020. godine donijelo je

**ODLUKU**

**o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljem tekstu: Odluka), uređuje se za poslovne prostore Grada Skradina 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 Skradina sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Grad Skradin ima pravo korištenja i raspolaganja, kao i na poslovne prostore koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Grad Skradin 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.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne raje 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.**

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 1. stavka 1. i članka 47. stavka 1. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog 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.

**Članak 3.**

Ovom Odlukom iznimno se regulira da političkim strankama i nezavisnim listama koji sudjeluju na izborima, Gradonačelnik Grada Skradina (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) može odobriti privremeno korištenje prostora u zgradama u vlasništvu Grada i to: na adresi Trg Male Gospe 3 i ul. Antuna Becića 2, a radi njihove izborne promidžbe, samo uz odgovarajuću zakupninu. Na temelju njihovog pisanog zahtjeva, neposrednom pogodbom donosi se Zaključak o davanju na korištenje prostora, kojim će biti definirana namjena privremenog korištenja i oznaka prostora, površina u m2/broj sati/dana korištenja sukladno namjeni i visina zakupnine, s rokom uplate iste.

**II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 4.**

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Skradina, kao i poslovni prostori na upravljanju Grada Skradina daju se u zakup putem javnog natječaja.

Poslovne prostore u vlasništvu Grada Skradina, kao i poslovne prostore na upravljanju Grada Skradina, daje u zakup Gradonačelnik.

**Članak 5.**

U obavljanju poslova iz članka 4. ove Odluke Gradonačelnik odlučuje o:

1. raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
2. namjeni, promjeni i proširenju namjene poslovnog prostora,
3. načinu provođenja javnog natječaja,
4. početnom iznosu zakupnine,
5. odabiru najpovoljnijeg ponuđača,
6. ulaganju sredstava u poslovni prostor,
7. povratu uloženih sredstava zakupnika u uređenje poslovnog prostora,
8. prestanku zakupa poslovnog prostora
9. produženju ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke;
10. davanju poslovnog prostora u podzakup,
11. povoljnijoj početnoj cijeni zakupa za deficitarna zanimanja, kao što su stari zanati i ostalo u svrhu njihovog očuvanja,
12. poništenju natječaja ili dijela natječaja prije otvaranja ponuda odnosno provođenja postupka usmenog nadmetanja, bez posebnog obrazloženja.

**Članak 6.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu nakon provedenog javnog natječaja.

Ugovor se može sklopiti bez prethodno provedenog javnog natječaja, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, u slučaju 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 Skradin.

**Članak 7.**

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. i članka 6. stavka 1. ove Odluke Grad Skradin kao zakupodavac, može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine utvrđene važećom Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom Skradinom ima sklopljeni 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 1. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Skradin kao zakupodavac 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 2. ovog članka ili ako Grad Skradin kao zakupodavac 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 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Skradin će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

**Članak 8.**

Uvjeti i postupak natječaja određuju se sukladno odredbama ove Odluke.

U odluci o raspisivanju natječaja Gradonačelnik odlučuje o:

- namjeni poslovnog prostora,

- početnom iznosu zakupnine,

- vremenu trajanja zakupa i

- sadržaju javnog natječaja.

**Članak 9.**

Gradonačelnik za provođenje javnog natječaja imenuje Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Skradina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo:

- predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja sukladno uvjetima iz ove Odluke,

- otvara i razmatra ponude,

- utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja,

- sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja, te kreira Listu ponuđača s visinama zakupnine,

- utvrđuje i predlaže Gradonačelniku najpovoljnijeg ponuditelja s Liste ponuđača, odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti zaključkom.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu uz pisano obrazloženje svim ponuditeljima.

Stručne i administrativne poslove za Gradonačelnika i Povjerenstvo obavlja Jedinstveni upravni odjel Grada Skradina.

**Članak 10.**

Iznos početne cijene zakupa za poslovne prostore ovisi o četvornom metru korisne površine, zoni i djelatnosti koja će se u istom obavljati, a utvrđuje se Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor, koju donosi Gradonačelnik.

Prilikom utvrđivanja djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, vodit će se računa o uvjetima propisanim prostorno – planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, iskazanom interesu potencijalnih zakupnika, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Skradina.

**Članak 11.**

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. stavku 2. ove Odluke.

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

1. **Javni natječaj**

**Članak 12.**

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u tjednom tisku, a može se oglasiti na oglasnoj ploči Grada Skradina i na web stranici Grada, 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.

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

Javni natječaj provodi se usmenim nadmetanjem (licitacijom) ili prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Javni natječaj će se provesti i ako postoji samo jedna ponuda.

**Članak 13.**

Javni natječaj mora sadržavati slijedeće:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora),

- početni iznos mjesečne zakupnine (za m2),

- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,

- mjesto, način i rok podnošenja ponude,

- odredbu o jamčevini (obvezi uplate jamčevine u visini polugodišnjeg iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da odustane od zaključenja ugovora o zakupu, odnosno ukoliko ugovor ne sklopi u određenom roku),

- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu odnosno prijavu,

- odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati,

- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu,

- vrijeme kad se može pogledati poslovni prostor,

- odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji prema Gradu Skradinu, odnosno trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Skradina (Rivina jaruga d.o.o.), te državnom proračunu ne ispunjava obveze,

- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno provedbe usmenog nadmetanja,

- odredbu o mogućnosti neprihvaćanja niti jedne ponude, kao i o mogućem poništenju natječaja,

- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 5 dana od dana uručenja (dostava 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 poziva sljedećeg najpovoljnijeg ponuđača s Liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu,

- odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da će ga, ako je isto potrebno, urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,

- odredbu da prvenstveno pravo na zakup imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom i Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

**Članak 14.**

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravne osobe.

**Članak 15.**

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu, u polugodišnjem iznosu početnog mjesečnog iznosa zakupnine u kunama, u korist Proračuna Grada.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima uplaćena jamčevina vraća u nominalnom iznosu i bez kamata po završetku natječaja, odnosno sklapanju ugovora o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem.

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 16.**

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, 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 iznos zakupnine.

Pravo prednosti iz ovog članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora u vlasništvu Grada, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovoga članka ne može se dati u podzakup.

**Članak 17.**

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama članka 6. 7. i 16. ove Odluke ništetan je.

**Članak 18.**

Ponuda, odnosno prijava, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu putem Jedinstvenog upravnog odjela Grada Skradina, u roku određenom u natječaju.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru za koji se natječe,

- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedište ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra ili drugog registra i slično),

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, ne manji od oglašenog u javnom natječaju (ne odnosi se na usmeno nadmetanje - licitaciju),

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne starije od 30 dana, odnosno odobrenje odgode plaćanja obveza s pridržavanjem rokova plaćanja, te izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja prema Gradu Skradinu i trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Skradina (Rivina jaruga d.o.o.),

- dokaz o uplati jamčevine;

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 16. ove Odluke,

- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude, odnosno prijave fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

**a) Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama**

**Članak 19.**

Pisane ponude se otvaraju javno.

Ponuditelji ili njihovi opunomoćenici imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda, a ako žele koristiti pravo prednosti iz članka 16. ove Odluke, tada moraju biti nazočni i dati odgovarajuću izjavu da prihvaćaju najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

Opunomoćenici iz prethodnog stavka moraju predočiti punomoć ovjerenu od strane javnog bilježnika – za fizičke osobe, odnosno punomoć ovjerenu od strane zakonskog zastupnika – za pravne osobe.

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine za pojedini poslovni prostor te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini poslovni prostor.

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

Temeljem Liste iz stavka 5. ovog članka, Gradonačelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

**Članak 20.**

Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda je uspio ako je najmanje jedan ponuditelj podnio pravovremenu i potpunu ponudu koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i ako je ponuđena mjesečna zakupnina veća od oglašene u javnom natječaju.

Ako javni natječaj nije uspio natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

**Članak 21.**

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta javnog natječaja sadrži i najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se usmenim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

**Članak 22.**

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne odabere najpovoljniju ponudu uz pisano obrazloženje svim ponuđačima.

**b) Javni natječaj usmenim nadmetanjem (licitacijom)**

**Članak 23.**

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

Usmeno nadmetanje provodi Povjerenstvo.

Na usmeno nadmetanje primjenjuju se na odgovarajući način odredbe ove Odluke o javnom natječaju prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

**Članak 24.**

Na javnom otvaranju prijava za usmeno nadmetanje vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim prijavama i dokumentaciji traženoj u objavljenom javnom natječaju.

**Članak 25.**

Predsjednik Povjerenstva otvara usmeno nadmetanje i upoznaje sudionike s načinom provođenja usmenog nadmetanja.

Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Povjerenstva utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Ako natjecatelj nije pristupio usmenom nadmetanju, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

Nakon unošenja podataka u zapisnik o natjecateljima koji ispunjavaju uvjete, usmeno nadmetanje započinje i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u usmenom nadmetanju.

Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanja tako da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude. Ponuda je valjana ako je viša od početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor.

Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što proteknu 2 minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

**Članak 26.**

Natjecatelji koji ostvaruju pravo prvenstva moraju biti nazočni na usmenom nadmetanju, ali ne moraju iznositi svoju ponudu.

Na ostvarenje prava prvenstva u postupku usmenog nadmetanja na odgovarajući način primjenjuje se odredba članka 16. ove Odluke.

**Članak 27.**

Ako je usmenom nadmetanju nazočan samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete i pristaje na uvjete iz javnog natječaja, predsjednik Povjerenstva ga oglašava najpovoljnijim ponuditeljem.

**2. Ugovor o zakupu**

**Članak 28.**

Ugovor o zakupu u ime Grada Skradina sklapa Gradonačelnik, u roku određenom u odluci o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu po pozivu i u ostavljenom roku, ugovor o zakupu sklopiti će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti, ako je potrebno, o vlastitom trošku, kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

**Članak 29.**

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, ugovor o zakupu u pravilu sadrži:

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

- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice ili 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 podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),

- djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,

- iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja,

- pretpostavke i način izmjene zakupnine,

- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,

- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,

- odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava,

- odredbu o obvezi održavanja poslovnog prostora,

- odredbe o obvezi zakupnika o plaćanju režijskih troškova i ostalih davanja;

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

- odredbu o podzakupu;

- odredbe o prestanku ugovora, o otkazu i otkaznim rokovima;

- mjesto i datum sklapanja ugovora;

- ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

**3. Prava i obveze ugovornih strana**

**Članak 30.**

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

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.

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

**Članak 31.**

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, 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 32.**

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 zakupodavac trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

**Članak 33.**

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 krovištu 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.

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

**Članak 34.**

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.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

**Članak 35.**

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

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu, sukladno odredbama Zakona te ove Odluke.

**Članak 36.**

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 je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora (redovito održavanje, čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i drugo).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i drugo).

**4. Podzakup**

**Članak 37.**

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

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

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

**III. PRESTANAK ZAKUPA**

**Članak 38.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, dok ugovor o zakupu poslovnoga prostora na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

**Članak 39.**

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 dvije zakupnine zaredom,

3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,

4. zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zakupodavac otkazuje putem javnog bilježnika.

**Članak 40.**

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 41.**

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 Zakonom.

**Članak 42.**

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

Otkazni rok iznosi 30 dana, ako ugovorom nije utvrđen.

**Članak 43.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom poslovnog prostora i preinakama koje je učinio sukladno ovoj Odluci, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano Zakonom.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, 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.

**Članak 44.**

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

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

**Članak 45.**

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

**IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA GRADA SKRADINA SADAŠNJEM ZAKUPNIKU**

**Članak** **46.**

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora Grada Skradina sadašnjem zakupniku provodi se sukladno odgovarajućim odredbama Zakona i ove Odluke.

**Članak 47.**

Poslovni prostor Grada Skradina može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 2. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Skradinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Skradinu, pod uvjetima i u postupku propisanima Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Grada Skradina, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na web stranici Grada Skradina te ističe na oglasnoj ploči Grada Skradina.

S popisom poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavit će se i odluka nadležnog tijela Grada Skradina kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

**Članak 48.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu: Grad Skradin, Skradin, Trg Male Gospe 3, osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen u pisarnici Grada Skradina najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 47. ove Odluke.

**V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 49.**

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

**Članak 50.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Skradina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 13/15).

**Članak 51.**

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

KLASA: 372-01/20-01/1

URBROJ: 2182/03-02-20-1

Skradin, 13. veljače 2020.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA SKRADINA**

**PREDSJEDNICA**

Nadija Zorica, v.r.