

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", br. 125/11., 64/15., 112/18.; u daljnjem tekstu: Zakon) i članka 30. Statuta Grada Bakra („Službene novine Grada Bakra“, br. 04/18., 12/18.) Gradsko vijeće Grada Bakra na ____ sjednici održanoj _____ 2020. godine donijelo je

O D L U K U

o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Bakra (u daljnjem tekstu: Grad) te poslovnoga prostora na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora iz stavka 1. ovog članka.

Odredbe ove Odluke odnose se i na 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.

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.

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

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koja u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke 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 (pet) godina.

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom gradonačelnik:

- utvrđuje veličinu parametra "a" za određivanje visine zakupnine za svaku kalendarsku godinu;
- odlučuje o davanju poslovnoga prostora u zakup;
- odlučuje o namjeni poslovnoga prostora;
- donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- donosi Odluku o najpovoljnijoj ponudi odnosno o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup;
- odobrava adaptaciju poslovnoga prostora;
- odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika u poslovni prostor;
- donosi odluku o obročnoj otplati dugovanja;
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora;
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnoga prostora nakon isteka ugovora o zakupu sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i ove Odluke;
- imenuje Komisiju za utvrđivanje stanja poslovnoga prostora i potrebi izvođenja radova;
- imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove kao i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima obavljaju nadležna upravna tijela Grada.

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Namjenu poslovnoga prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje gradonačelnik prije ili prilikom donošenja Odluke o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora, a sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti na prijedlog nadležnog upravnog tijela Grada.

Članak 6.

Odobrenje za promjenu vrste djelatnosti i proširenje djelatnosti u poslovnom prostoru kao i Odobrenje za dopunu asortimana u poslovnom prostoru namijenjenom za obavljanje djelatnosti trgovine donosi gradonačelnik.

Odobrenje iz stavka 1. ovog članka može se dati samo pod uvjetom da je zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavljao najmanje 6 (šest) mjeseci prije podnošenja zahtjeva za promjenu ili proširenje djelatnosti odnosno dopunu asortimana i da uredno ispunjava sve ugovorne obveze u pogledu plaćanja zakupnine i ostalih troškova, a u kojem slučaju će se sklopiti dodatak ugovora o zakupu i promijeniti visina zakupnine na način da će se za cijeli prostor utvrditi zakupnina prema djelatnosti koja ima veću osnovnu zakupninu.

III. RADNJE KOJE PRETHODE ZASNIVANJU ZAKUPA

Članak 7.

Prije utvrđivanja namjene poslovnoga prostora Komisija za utvrđivanje stanja poslovnoga prostora i potrebu izvođenja radova utvrđuje: podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora i sl.), stanje i opremljenost poslovnoga prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Zapisnikom iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se: podaci za identifikaciju poslovnoga prostora, površina prostora, opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodne i elektro instalacije), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta radi njegovog osposobljavanja za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Zakupnik poslovni prostor uvijek preuzima u viđenom stanju i odgovoran je za njegovo uređenje i opremanje u svrhu ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta.

Članak 8.

Ako bi radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, dozvoljava se, sukladno propisu kojim se uređuju međuvlasnički odnosi, izvršiti popravke i zamjenu elemenata u zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi ako se isti odnose na postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu, telefon i slične uređaje.

Članak 9.

Radi identifikacije poslovnih prostora, utvrđivanja stanja prostora i potrebe izvođenja radova iz članka 8. ove Odluke gradonačelnik imenuje Komisiju.

Komisija iz stavka 1. ovog članka sastoji se od predsjednika i dva člana koji se biraju na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Članak 10.

Ukoliko se radi o posebnom interesu Grada, gradonačelnik može donijeti Odluku o davanju u zakup poslovnoga prostora koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, s time da je potrebne radove za stavljanje u funkciju poslovnoga prostora za utvrđenu namjenu dužan izvesti zakupnik o svom trošku, a vrijednost izvršenih radova, temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, umanjena za 20% na ime otpisa vrijednosti imovine uračunati će se u cijenu zakupnine tijekom trajanja Ugovora o zakupu.

U slučaju iz prethodnog stavka, trošak procjene sudskog vještaka snosi zakupnik.

IV. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 11.

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

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora može se sklopiti bez javnog natječaja u sljedećim slučajevima:

- kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno prave osobe u vlasništvu ili

pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana,

- kada su zakupnik pravne osobe čiji je osnivač ili suosnivač Grad,
- pravnim i fizičkim osobama koje obavljaju zdravstvenu djelatnost (obiteljska (opća) medicine, dentalna zdravstvena zaštita, zdravstvena zaštita predškolske djece i slično) pod uvjetom da imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Odredba iz stavka 2. podstavka 1. ovog članka ne primjenjuje se u slučaju kada zakupnik obavlja tržišnu djelatnost.

Iznimno od odredbe iz stavka iz stavka 1. ovog članka Grad 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 po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Gradom 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 prethodnog stavka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev iz prethodnog stavka u roku ili ako ga Grad pisanim putem obavijesti 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 Grada iz stavka 5. 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 će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

IV. a) javni natječaj

Članak 12.

Javni natječaj iz članka 11. stavka 1. ove Odluke provodi Komisija koju imenuje gradonačelnik na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Komisija se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika.

Članak 13.

Obavijest o javnom natječaju iz članka 11. stavka 1. ove Odluke objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelokupni tekst javnog natječaja objavljuje se na mrežnim stranicama Grada www.bakar.hr.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. lokaciju (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška), namjenu i površinu poslovnoga prostora;
2. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama po m²;
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje u javnom natječaju;
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa, kojeg mora položiti svaki sudionik u javnom natječaju, u visini tromjesečnog iznosa početne zakupnine uvećane za porez na dodanu vrijednost, s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne sklopi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po sklapanju ugovora o zakupu garantni polog izabranog ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu dok se ostalim sudionicima natječaja garantni polog vraća;
6. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;
7. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u Zapisnik Komisije za utvrđivanje stanja poslovnoga prostora i potrebu izvođenja radova s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnoga prostora;
8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru;
9. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora,
10. odredbu o obvezi dostave osnovnih podataka o ponuditelju (ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta, osobni identifikacijski broj i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe) te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnoga prostora, a osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji moraju dostaviti dokaze kojima dokazuju to pravo i pisanu izjavu kojom se pozivaju na pravo prvenstva;
11. odredbu da je ponuditelj dužan dostaviti vlastoručnu potpisanu izjavu o zaštiti osobnih podataka u kojoj daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka, a u svrhu u koju su prikupljeni;
12. odredbu da je punomoćnik ponuditelja dužan najkasnije do javnog otvaranja ponuda dostaviti pisanu punomoć za zastupanje ako ponuditelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati javnom natječaju;
13. odredbu o obvezi ponuditelja da da pisanu izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnoga prostora na području Grada te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;

14. odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi pisanu izjavu kojom, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti 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;
15. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka Odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora ili do roka određenog u Odluci gradonačelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te će se Odluka o dodjeli poslovnoga prostora staviti van snage, a natječaj za predmetni prostor ponoviti;
16. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je isti sklopila pa otkazala ili joj je ugovor o zakupu otkazan zbog nepoštivanja ugovornih odredbi;
17. odredbu da se uvjeti natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koji se pozovu na to pravo, ispune uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona i uvjete iz Odluke o zakupu poslovnoga prostora na području Grada i prihvate najviši iznos ponuđene zakupnine imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora;
18. odredbu da kod provođenja javnog natječaja za garažu prednost imaju osobe s invaliditetom, a potom pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor;
19. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava te potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a na trošak zakupnika;
20. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj – fizička ili pravna osoba koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja ima dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Grada osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;
21. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati zakupnik poslovnoga prostora koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava;
22. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju koje utvrđuje gradonačelnik.

Članak 14.

Natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora provodi se na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnicu Grada na adresi Primorje 39, 51 222 Bakar.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 (petnaest) dana od dana objave Obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku.

Članak 15.

Pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime ponuditelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu - obrtnika) odnosno naziv tvrtke ili ustanove s adresom sjedišta (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj te broj računa radi povrata garantnog pologa;
- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja o visini ponuđene zakupnine koja se iskazuje u kunama po m² površine prostora s napomenom „u visinu ponuđene zakupnine nije uračunat PDV“;
- dokaz da je ponuditelj uplatio garantni polog;
- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja o zaštiti osobnih podataka u kojoj daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka, a u svrhu u koju su prikupljeni;
- presliku važeće osobne iskaznice ako je ponuditelj fizička osoba odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje ako je ponuditelj pravna osoba;
- izvornik ili ovjerenu presliku Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 15 (petnaest) dana iz kojih mora biti vidljivo da je osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi;
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u sudski registar ili Izvatke iz sudskog registra ne starije od 15 (petnaest) dana iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi te ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o registraciji udruge ili političke stranke izdanog od nadležnog tijela ako je ponuditelj udruga ili politička stranka;
- izvornik potvrde Porezne uprave o podmirenim obvezama prema državnom proračunu ne stariju od 30 (trideset) dana od dana objave natječaja iz koje je razvidno da nema dospjelog duga s osnova javnih davanja;
- izvadak iz kaznene evidencije ili drugog odgovarajućeg registra ili izjava ponuditelja i ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja da ponuditelj i ovlaštena osoba ponuditelja nisu osuđivani niti se protiv njih vodi kazneni postupak;
- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se poziva na pravo prednosti sklapanja ugovora o zakupu na temelju odredbi Zakona o hrvatskim braniteljima i članovima njihovih obitelji te dokaz (u izvorniku ili ovjerenoj preslici) o prvenstvenom pravu osobe koja to pravo želi ostvariti;

- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će dostaviti sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu;
 - vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja o prihvaćanju općih uvjeta zakupa propisanih Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora na području Grada,
 - vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja da je upoznat sa stanjem i opremljenošću poslovnoga prostora koji se daje u zakup;
 - vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja da prihvaća, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, prostor urediti o vlastitom trošku te da pristaje da sudski vještak utvrdi vrijednost ulaganja u prostor koja će se uračunati u cijenu zakupnine najduže tijekom trajanja zakupa.
- Prijava iz stavka 1. ovog članka podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu GRAD BAKAR, Primorje 39, s naznakom "NE OTVARATI – PRIJAVA NA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA" i naznakom poslovnoga prostora za koji se prijava podnosi.
- Dokaze i isprave iz stavka 1. ovog članka Komisija zadržava do okončanja postupka, a potom izvornike istih vraća ponuditeljima, a preslike zadržava, dok se izvornici dokaza i isprava najpovoljnijeg ponuditelja trajno zadržavaju.

Članak 16.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija i to najkasnije 8 (osam) dana od proteka roka za podnošenje ponuda. Prije otvaranja ponuda Komisija utvrđuje da li je akt o raspisivanju javnog natječaja propisno objavljen, a potom predsjedavajući Komisije zapisnički uzima podatke svih ponuditelja i utvrđuje njihov identitet. U postupku otvaranja ponuda mogu sudjelovati ponuditelji.

Komisija utvrđuje koje su ponude pristigle u roku za dostavu ponuda. Ponude koje su pristigle po proteku roka vraćaju se ponuditelju neotvorene.

Komisija potom utvrđuje da li ponuditelji ispunjavaju uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju te nakon što se zapisnički utvrdi koji ponuditelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući Komisije započinje s otvaranjem ponuda.

Ovlaštene osobe koje zakasne na otvaranje ponuda nemaju pravo sudjelovanja.

Članak 17.

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 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, uvjete iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ukoliko na natječaju sudjeluje i udovolji uvjetima natječaja više osoba, koji temeljem članka 13. točke 16. ove Odluke ostvaruju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje slijedećim redom:

- članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,-hrvatski ratni invalid iz Domovinskog rata,
- dragovoljac iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redosljedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva,
- djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata;
- osobe iz podstavka 1.,2.,3.,4., i 6. ovog stavka koje su korisnici mirovine.

Ako se ni prema odredbi iz stavka 2. ovog članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti iznositi ponude.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno stavku 1. ovog članka ništetan je.

Pravo prednosti iz stavka 1. ovog članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnoga prostora neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 18.

Komisija konstatira ukupan broj primljenih ponuda te pristupa otvaranju istih i to redosljedom prema danu i satu primitka.

Članak 19.

- O provođenju postupka javnog natječaja vodi se Zapisnik koji sadrži:
- datum i vrijeme provođenja javnog natječaja;
 - imena članova Komisije;
 - podatke o poslovnom prostoru;
 - podatke o ponuditeljima prisutnima na otvaranju ponuda;

- osnovni podatke o svakom ponuditelju;
- namjenu prostora;
- popis priloga ponudi;
- visinu ponuđene mjesečne zakupnine;
- primjedbe ponuditelja na postupak javnog otvaranja ponuda.

Zakašnjele ili nepotpune ponude se ne razmatraju.

U znak prihvatanja Zapisnika iz stavka 1. ovog članka, svi prisutni ponuditelji i članovi Komisije ga potpisuju.

Nakon završetka javnog otvaranja ponuda zainteresiranim se ponuditeljima, na njihov zahtjev uručuje preslika Zapisnika iz stavka 1. ovog članka.

Komisija potom utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, sastavlja Zapisnik o utvrđivanju liste ponuditelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja te cjelokupnu dokumentaciju proslijeđuje na razmatranje gradonačelniku.

IV.b) odabir najpovoljnije ponude

Članak 20.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude temeljem zapisnika Komisije iz članka 19. ove Odluke donosi gradonačelnik. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudili jednak iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete iz natječaja, kao najpovoljnija ponuda izabrat će se ona koja je ranije zaprimljena.

U slučaju da nije pristigla niti jedna prijava na javni natječaj ili niti jedan ponuditelj nije ispunio uvjete javnog natječaja, smatrat će se da je javni natječaj poništen.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju postupka javnog natječaja ne navodeći razlog takve odluke.

Članak 21.

Odluka gradonačelnika o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.

U odluci o odabiru najpovoljnije ponude mora se navesti i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuditelj ponudio.

Članak 22.

Osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koje su sudjelovale u javnom natječaju i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 (osam) dana od dana primitka Odluke o odabiru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima najviše ponuđenog iznosa zakupnine.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno, dan predaje pošti smatra se danom predaje Gradu.

Ukoliko se ponuditelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka smatrat će se da ne žele koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu odnosno da ne prihvataju najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 23.

Na osnovu Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 22. ove Odluke, gradonačelnik donosi odluku o tome sa kojim ponuditeljem će se sklopiti Ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

Odluka iz stavka 1. ovog članka mora obvezno sadržavati:

- adresu, podatke za identifikaciju poslovnoga prostora, površinu i namjenu poslovnoga prostora;
- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj najpovoljnijeg ponuditelja (fizička osoba) te tvrtku i sjedište ponuditelja (za pravnu osobu);
- ugovorenu mjesečnu zakupninu izraženu u kunama po m²;
- iznos uplaćenog garantnog pologa;
- rok početka plaćanja zakupnine;
- rok početka obavljanja djelatnosti;
- rok primopredaje poslovnoga prostora;
- druge posebne odredbe koje utvrđuje gradonačelnik.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ukoliko u javnom natječaju nisu sudjelovale i/ili nisu udovoljile uvjetima natječaja osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji Odluka o odabiru najpovoljnije ponude iz članka 21. ove Odluke smatra se temeljnim aktom za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Članak 24.

Garantni plog koji je uplatio ponuditelj izabran za sklapanje ugovora o zakupu, po proteku 3 (tri) mjeseca od sklapanja ugovora, uračunava se u zakupninu, a ostalim ponuditeljima se garantni plog vraća najkasnije 8 (osam) dana nakon donošenja Odluke o odabiru ponuditelja s kojim će se sklopiti ugovor o zakupu.

Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko ponuditelj izabran za sklapanje ugovora o zakupu na samom javnom natječaju ili u kasnijem periodu odustane od sklapanja ugovora o zakupu ili u razdoblju od 3 (tri) mjeseca od sklapanja ugovora raskine ugovor, odnosno ako prilikom sklapanja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane javnim natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

IV. c) davanje poslovnoga prostora u podzakup

Članak 25.

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

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

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

1. supružniku (bračnom ili izvanbračnom drugu) ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost i da su podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu kao i obveze prema državnom proračunu;
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu te da su podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu kao i obveze prema državnom proračunu.

Članak 26.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnoga prostora u podzakup u slijedećim slučajevima odnosno osobama:

- dio prostora u poslovnim prostorima u kojima se obavlja zdravstvena ili obrazovna djelatnost;
- dio prostora u poslovnim prostorima većim od 50 m² namijenjenim za uredsku djelatnost;
- supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima) te zaposlenicima koji su najmanje 5 (pet) godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt;
- bankama za postavu bankomata, uz obvezu zakupnika da za površinu poslovnoga prostora koji se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za 3 (tri) puta;
- u drugim slučajevima kada je to u interesu Grada.

Zakupniku koji je zasnovao zakup na temelju članka 17. stavka 1. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup.

Članak 27.

Uz uvjete iz članka 26. ove Odluke zakupnik odnosno podzakupnik mora ispuniti i slijedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima;
- imati podmirene sve dospjele obveze prema Gradu po bilo kojoj osnovi u trenutku podnošenja zahtjeva osim ako je odobrena odgoda plaćanja obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja;
- da nema sudskog spora s Gradom po bilo kojoj osnovi,
- da je dostavio odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja novčanih tražbina koja proizlaze iz ugovora o zakupu.

Članak 28.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup odnosno na koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu raskinut će se po sili zakona.

V. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 29.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada, osim ako je 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, a o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi iz stavka 2. i stavka 3. ovog članka ništetan je.

Ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik.

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora može se sklopiti na neodređeno ili određeno vrijeme u minimalnom trajanju od 1 (jedne) godine.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u Odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora. Iznimno, Ugovor o zakupu može se zaključiti na određeno vrijeme kraće od vremena propisanog u stavku 1. ovog članka ako je poslovni prostor predmet naknade prema posebnom zakonu.

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnoga prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnoga prostora)
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku;
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
7. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost, naročito u slučaju kada se u zakup daje prostor koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti;
8. iznos ugovorene mjesečne zakupnine,
9. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu,
10. odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge troškove vezane za redovito korištenje poslovnog prostora,
11. odredbu o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja;
12. odredbu da zakupnik u zakup uzima prostor u viđenom stanju te da ga je dužan urediti i privesti utvrđenoj namjeni o vlastitom trošku kao i da pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost potrebnih radova za stavljanje prostora u funkciju, a prema utvrđenoj namjeni;
13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim osobama, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom;
14. pretpostavke i način izmjene zakupnine tj. odredbu kojom zakupnik izričito pristaje na povećanje zakupnine koje će uslijediti tijekom trajanja zakupa prema Odluci gradonačelnika kao i da je zakupnik suglasan da se za povećanje zakupnine neće sačinjavati dodatak ugovora o zakupu;
15. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnoga prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca;
16. odredbu o dostavljenom sredstvu osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
17. odredbe o prestanku Ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
18. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a o trošku zakupnika;
19. odredbu da se po sklapanju Ugovora o zakupu, sastavlja Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana;
20. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpis ovlaštenih osoba ugovornih strana.

Članak 32.

Zakupnik je dužan Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisati u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada je pisanim putem pozvan na sklapanje ugovora o zakupu.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor o zakupu smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Smatra se da je zakupnik odustao od sklapanja ugovora ukoliko do vremena određenog za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja.

Članak 33.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju Zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora (lokacija, površina, namjena, broj i stanje brojila vode, električne energije, plina i sl., ako je primjenjivo, broj ključeva poslovnoga prostora i ostale bitne činjenice.

Članak 34.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane zakupodavca, gradonačelnik može staviti van snage odluku o otkazu ugovora ukoliko zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni slijedeće uvjete:

- u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova;
- u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora.

Odluku iz stavka 1. podstavka 1. ovog članka donosi gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela Grada za financije dok odluku iz stavka 1. podstavka 2. donosi gradonačelnik na temelju prijedloga nadležnog upravnog tijela za urbanizam, komunalni sustav i ekologiju.

VI. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANIH TRAŽBINA IZ UGOVORA O ZAKUPU

Članak 35.

Osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, udruga osim javnih ustanova i sl.) na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu obavezan je, prilikom potpisa ugovora o zakupu poslovnoga prostora, dostaviti zakupodavcu ovjerenu bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obavezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.

Umjesto sredstva osiguranja plaćanja navedenog u stavku 1. ovog članka, zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Odredbe ovog članka odnose se i na podzakupnika poslovnoga prostora.

Članak 36.

Zakupnik i/ili podzakupnik dužan je dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja u slučaju ako je Grad ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na naplatu, odnosno ukoliko preostali iznos sredstava osiguranja plaćanja ne pokriva iznos ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pisanim putem pozvan na dostavu, dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja.

Ukoliko zakupnik i/ili podzakupnik ne postupi sukladno odredbi iz prethodnog stavka Grad će otkazati Ugovor o zakupu poslovnoga prostora, a zakupnik je dužan poslovni prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed Gradu u roku od 8 (osam) dana.

Sredstva osiguranja iz članka 35. ove Odluke Grad će podnijeti na naplatu u slučaju:

- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu u visini najmanje 3 (tri) dospjele mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost;
- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa uredno ne podmiruje troškove nastale po osnovi korištenja poslovnoga prostora.

VII. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 37.

Visina zakupnine poslovnoga prostora utvrđuje se u postupku provođenja javnog natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene stavkom 2. ovog članka.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m² korisne površine poslovnoga prostora, prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine koja je sastavni dio ove Odluke.

Iznimno od odredbi iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka, u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa temeljem članka 11. stavka 2. podstavka 1. ove Odluke, zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Grada.

Iznimno od odredbi iz stavka 1. i 2. ovog članka, u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa temeljem članka 11. stavka 2. podstavka 2., zakupnina se ne naplaćuje.

Iznimno od odredbi iz stavka 1. i 2. ove Odluke, u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa temeljem članka 11. stavka 2. podstavka 3., zakupnina se utvrđuje prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine koja je sastavni dio ove Odluke.

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

Članak 38.

U slučaju da je tijekom trajanja Ugovora o zakupu poslovnoga prostora došlo do promjene načina obračuna minimalne zakupnine za pojedini poslovni prostor, gradonačelnik može na temelju pisanog zahtjeva zakupnika koji uredno podmiruje svoje obveze prema Gradu i državnom proračunu odobriti smanjenje ugovorene zakupnine sukladno novom načinu obračuna zakupnine. Nova zakupnina utvrdit će se na način da će se početna zakupnina za predmetni poslovni prostor uvećati za razliku iznosa zakupnine iz ugovora o zakupu i minimalne početne cijene zakupa koja je za predmetni prostor vrijedila u času raspisivanja natječaja temeljem kojeg je odabran zakupnik navedenog poslovnoga prostora.

Sve troškove izmjene ugovora iz prethodnog stavka snosi zakupnik.

Članak 39.

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

U korisnu površinu ulaze i terase, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnoga prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 40.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnoga prostora i jedinične zakupnine utvrđene Odlukom gradonačelnika.

Vrijednost veličine "a" za poslovni prostor utvrđuje gradonačelnik za svaku kalendarsku godinu i to krajem kalendarske godine za iduću godinu.

Odluka o veličini parametra "a" objavljuje se u „Službenim novinama Grada Bakra“.

Članak 41.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do 10.-tog u mjesecu za mjesec za koji se plaća.

Članak 42.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se 5 (pet) zona kako slijedi:

1. ZONA I. – naselje Bakar – dio, područje Industrijske zone Kukuljanovo utvrđeno Urbanističkim planom uređenja UPU Industrijska zona Kukuljanovo;
2. ZONA II. – naselje Kukuljanovo;
3. ZONA III. – naselja: Hreljin i Škrljevo;
4. ZONA IV. – naselja: Krasica, Praputnjak;
5. ZONA V. – naselja: Zlobin, Plosna i Ponikve.

VIII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 43.

Zakupnik poslovni prostor može koristiti samo u svrhu i način utvrđen ugovorom o zakupu.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno pismeno odobrio zakupodavac.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka obveza plaćanja zakupnine i ostalih troškova ne prestaje.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora otkazat će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Članak 44.

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

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

Ako ugovorom o zakupu 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 45.

Zakupnik ne smije započeti koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora i potpisivanja Zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i Zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom, odnosno te da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.

Članak 46.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora te je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

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

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

Članak 47.

Zakupnik smije samo uz izričitu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom).

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

Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od primitka obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost zakupniku ili istu uskratiti.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor sklopljen;
- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu gradonačelnik otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova;
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnoga prostora ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

IX. OBROČNA OTPLATA DUGOVANJA

Članak 48.

Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema Gradu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja prostora može se, na njegov pisani zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja na rok do najviše 6 (šest) mjeseci, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojoj osnovi, da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja i da redovito podmiruje tekuće obveze zakupnina i dr. troškova koji proizlaze iz ugovora o zakupu.

Odluku iz prethodnog stavka donosi gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela Grada za financije.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka međusobni odnosi Grada i zakupnika regulirati će se posebnim ugovorom.

X. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 49.

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

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine do dana sklapanja, uz poštivanje otkaznog roka od minimalno 30 (trideset) dana, osim ako je ugovorom drukčije određeno.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.

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 50.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene 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 i ostale troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca primitka opomene zakupodavca,
3. zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik;
4. bez odobrenja zakupodavca izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru i ovoj Odluci;
5. tijekom trajanja zakupa zakupodavac odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup.

Članak 51.

Nakon prestanka ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, u stanju u kojem ga je primio s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

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

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

Članak 52.

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

U slučaju iz prethodnog stavka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

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

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika, s time da će se međusobni odnosi sa zakupodavcem regulirati novim Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora koji se sklapa na period do preostalog roka važenja osnovnog Ugovora.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 53.

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

Odredba iz članka 41. ove Odluke primjenjivati će se i na ugovore o zakupu poslovnoga prostora koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke i u kojima je utvrđena obveza plaćanja ugovorene zakupnine mjesečno unaprijed i to do najkasnije 5-tog u mjesecu, a o čemu se neće sačinjavati dodatak ugovora o zakupu poslovnoga prostora već će se zakupnici o navedenoj promjeni obavijesti pisanim putem.

Sve izmjene i dopune ugovora o zakupu poslovnoga prostora koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke, a koje se sklapaju na zahtjev zakupnika, moraju biti usklađene s odredbama ove Odluke.

Iznimno od odredbe iz prethodnog stavka, dosadašnji zakupnici koji uredno podmiruju ugovorene obveze nisu u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja novčanih tražbina koje proizlaze iz Ugovora o zakupu.

Zahtjevi iz članka 38. ove Odluke mogu se podnijeti najkasnije u roku od 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 54.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora na području Grada Bakra ("Službene novine Grada Bakra", br. 03/15., 04/15., 06/15., 03/16.).

Članak 55.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Bakra".

GRADSKO VIJEĆE GRADA BAKRA

KLASA:
URBROJ:
Bakar,

Predsjednik Gradskog vijeća

Milan Rončević