

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15 i 112/18) i članka 34. Statuta Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 3/18, 2/20, 4/21 i 10/22), Općinsko vijeće Općine Viškovo, na ____ . sjednici održanoj ____ . ____ 2022. godine donijelo je

ODLUKU o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine Viškovo (u daljnjem tekstu: Općina).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Općina ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Općine i Republike Hrvatske.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog 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 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.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Članak 3.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga, galerije i sl.

U korisnu površinu ulaze i terase i sl. vanjske otvorene površine koje služe za obavljanje poslovne djelatnosti ukoliko nisu na javno prometnim površinama, a za koje se visina zakupnine obračunava na slijedeći način:

- u visini od 50 % od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m² za natkrivene terase i djelomično zatvorene terase te terase zatvorene pomičnim ceradama, pleksi staklima i sl.

- u visini od 25 % od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m² za nenatkrivene terase. Terasa koja ima pomične tende i suncobrane smatra se nenatkrivena.

Članak 4.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Općinski načelnik Općine Viškovo (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik):

1. utvrđuje vrijednost koeficijenta korekcije cijena zakupa,
2. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje, zamjene i rekonstrukcije poslovnih prostora, odobrava adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, te odlučuje o ulaganju sredstava u isti,
3. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi ili odluku u poništavanju javnog natječaja
4. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
5. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
6. odlučuje o sklapanju novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
7. odlučuje o zahtjevu za zamjenom sredstava osiguranja,
8. obavlja druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Poslovi vezani za upravljanje poslovnim prostorima iz članka 1. i 2. ove Odluke koje obavlja nadležni upravni odjel sastoje se u predlaganju plana održavanja, gradnje, kupnje, zamjene i rekonstrukcije poslovnih prostora te predlaganju ulaganja sredstava u iste.

II. DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Općinsko vijeće Općine Viškovo (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) može svojom odlukom propisati da se poslovni prostori u vlasništvu Općine koji se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Članak 6.

Namjenu poslovnih prostora, odnosno djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima utvrđuje se Pravilnikom o namjeni prostora u vlasništvu Općine Viškovo, a koji donosi Općinski načelnik.

Članak 7.

Promjenu ili dopunu ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Općinski načelnik na zahtjev zakupnika. Promjena ili dopuna ugovorene djelatnosti može se ugovoriti pod sljedećim uvjetima:

- za promjenu ugovorene djelatnosti potrebno je da je zakupnik u određenom poslovnom prostoru obavljao ugovorenu djelatnost najmanje dvije godine do podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti, a u slučaju dopune ugovorene djelatnosti najmanje jednu godinu do podnošenja zahtjeva za dopunu ugovorene djelatnosti,

- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i proračunu Općine prije podnošenja zahtjeva,

- za promjenu ugovorene djelatnosti da zakupnik prihvati promjenu zakupnine, odnosno visinu utvrđenu sukladno članku 29. ove Odluke,

U slučaju promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Članak 8.

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

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 9.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Poslovni prostor može se dati u zakup i u ograničenom vremenu i to više različitih zakupnika istodobno ukoliko to nije u suprotnosti sa svrhom za koju se isti daje u zakup i ukoliko je takvo davanje u zakup navedeno u javnom natječaju, a sve uz suglasnost zakupnika da poslovni prostor u drugom vremenu koristi drugi zakupnik.

Odredbe ove odluke koje se primjenjuju na zakup poslovnog prostora na odgovarajući se način primjenjuju i na zakup poslovnog prostora u ograničenom vremenu iz stavka 2. ovog članka.

Obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u javnom tisku, a tekst natječaja na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Općine.

Postupak natječaja do donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Općinski načelnik za mandatno razdoblje od 4 godine.

Članak 10.

Odredba članka 9. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine određenih ovom Odlukom.

Članak 11.

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. ove Odluke, Općina Viškovo kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine utvrđene u glavi VI. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja i to isključivo zakupniku koji s Općinom Viškovo ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je pisani zahtjev dostaviti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a nadležni upravni odjel 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. ovoga članka ili ako nadležni upravni odjel pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

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

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj

prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 12.

Uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se posebnom odlukom Općinskog vijeća.

Članak 13.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

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

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

U slučaju iz stavka 3. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

IV. ZASNIVANJE PODZAKUPA

Članak 14.

Općinski načelnik zakupniku može odobriti davanje cjelokupnog ili dijela poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima:

1. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema državnom proračunu i proračunu Općine prije podnošenja zahtjeva,
2. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu sa Općinom po bilo kojem osnovu,
3. da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
4. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostave uz zahtjev za odobrenje podzakupa i prijedlog ugovora o podzakupu te da po dobivenom odobrenju Ugovor o podzakupu sklope pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa i da navedeni ugovor dostave Općini u roku od osam dana od zaprimanja suglasnosti ili obavijeste Općinu o odustajanju od sklapanja podzakupa,
5. da jedinična cijena podzakupnine ne može biti veća od jedinične cijene zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup.

Ukoliko dođe do izmjene ugovora o podzakupu, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika, zakupnik i/ili podzakupnik dužni su u roku od 30 dana od dana nastanka izmjena ugovora o tome obavijestiti Općinu i dostaviti ugovor.

Ukoliko zakupnik i/ili podzakupnik ne postupe na način utvrđen u stavku 2. ovog članka, danom saznanja Općine o nastalim promjenama, ugovor o zakupu na temelju kojeg je odobren podzakup raskinut će se.

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

Članak 15.

Općinski načelnik može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata ili automata za igre na sreću te ostalih komercijalnih aparata za prodaju robe, pod uvjetom da zakupnik prihvati zakupninu u iznosu od 1.000,00 kn/m² + PDV za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup.

Na isti način zakupnina se obračunava bez obzira na broj bankomata ili aparata za igre na sreću te ostalih komercijalnih aparata za prodaju robe čije se postavljanje traži.

Članak 16.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 17.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Općina će objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja, u poslovnom prostoru iz stavka 1. ovog članka ne može se obavljati djelatnost.

Članak 18.

Iznimno od odredbe članka 17. ove Odluke, kada to ocijeni opravdanim, Općinski načelnik može na zahtjev dosadašnjeg podzakupnika poslovnog prostora istom odobriti da za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja ne preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, ukoliko ispunjava sljedeće uvjete:

- ako ima status urednog podzakupnika sukladno odredbi članka 14. ove Odluke
- ako dostavi potpisanu i ovjerenu izjavu kojom daje suglasnost Općini da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja iz članka 17. stavka 2. ove Odluke te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari.

V. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više osoba (zajednički zakup).

Poslovni prostor za koji je sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 20.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, sa ostalim zajedničkim zakupnicima tog poslovnog prostora sklapa se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ako ostali zajednički zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 21.

Ponuditelj koji u natječaju ponudi najpovoljniju ponudu, dužan je u roku koji utvrdi Općinski načelnik preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem.

Članak 22.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvišom ponuđenom zakupninom.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim prijaviteljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere niti jednu ponudu te u cijelosti ili djelomično poništi natječaj ne navodeći razlog takve odluke te će u tom slučaju svi ponuditelji za predmetne poslovne prostore biti obaviješteni putem pošte ili elektronske pošte na adresu navedenu u ponudi.

Članak 23.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju Općinski načelnik ovlasti, a sukladno važećem Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najviše do 10 godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik može odrediti da se za određeni poslovni prostor ugovor o zakupu sklapa na određeno vrijeme u trajanju dužem od 10 godina, kada to ocijeni opravdanim.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom iz članka 10. ove Odluke može se sklopiti na neodređeno vrijeme.

Za poslovni prostor za koji je pokrenut postupak utvrđivanja prava vlasništva, a kojim raspolaže Općina, sklopit će se ugovor o zakupu na određeno vrijeme do utvrđivanja prava vlasništva, a najduže na vrijeme do deset godina.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i/ili proračunu Općine.

Ništetan je ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je sklopljen protivno odredbama članka 23. i 24. ove Odluke.

Članak 25.

1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (adresa prostora, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja,
8. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
9. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
10. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, a koji su slučajevi izmjene navedeni u ugovoru o zakupu poslovnog prostora,

11. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebice odredbe o otkazu ugovora o zakupu,
12. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Općini poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu.
13. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, o čemu se sastavlja zapisnik, te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Općine),
14. odredbu da zakupodavac može uz prethodnu najavu izvršiti kontrolu poslovnog prostora,
15. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
16. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
17. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine,
18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim pravnim propisima,
19. odredbu da se u trenutku predaje poslovnog prostora zakupniku, o istom sastavlja zapisnik,
20. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
21. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz članka 28. i 29. ove Odluke, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Općini slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu,
22. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,
23. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
24. odredbu da će se sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama sklopljeni ugovor objaviti na mrežnim stranicama Općine Viškovo,
25. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Članak 26.

Radi osiguranja novčanih tražbina Općine s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja:

- bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,

- umjesto sredstava osiguranja plaćanja navedenih u ovome članku, zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine.

Članak 27.

Zakupnik je dužan Općini dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ako je Općina ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja podnijela u cijelosti ili djelomično na naplatu.

Ukoliko zakupnik poslovnog prostora ne postupi sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, Općina Viškovo će otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu predati u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Sredstva osiguranja plaćanja iz članka 26. ove Odluke, Općina može podnijeti na naplatu u slučaju:

- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu u visini najmanje tri dospjele mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa uredno ne podmiruje troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora,
- naplate ugovorne kazne.

VI. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I JAMČEVINE

Članak 28.

Jamčevina se utvrđuje u visini šest mjesečnih početnih zakupnina.

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim natjecateljima se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na kamate.

Natjecatelj koji ponudi najpovoljniju ponudu, nema pravo na povrat jamčevine ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 29.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine, unaprijed mjesečno i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Osnovna zakupnina za poslovni prostor određuje se na način da se koeficijent korekcije cijene zakupa pomnoži s apsolutnim iznosom cijene zakupa uvećanim za iznos PDV-a i to za djelatnost utvrđenu u prostoru, a koju djelatnost i apsolutni iznos cijene zakupa određuje Općinski načelnik Pravilnikom o namjeni prostora u vlasništvu Općine Viškovo.

Koeficijent korekcije cijena zakupa određuje Općinski načelnik Odlukom o utvrđivanju koeficijenta korekcije cijena zakupa za prostore u vlasništvu Općine Viškovo u mjesecu prosincu tekuće godine za

godinu koja slijedi. Ukoliko za tekuću godinu nije donesena Odluka o utvrđivanju vrijednosti boda prilikom izračunavanja visine zakupnine primjenjuje se utvrđena vrijednost boda za prethodnu godinu.

Iznimno od prethodnog stavka i kad za to postoje posebno opravdani razlozi Općinski načelnik može donijeti Odluku o utvrđivanju koeficijenta korekcije cijena zakupa u bilo kojem trenutku tokom godine, ali samo na način da se navedenom odlukom cijene zakupa smanjuju.

U slučajevima iz članka 9. stavka 2. osnovna zakupnina utvrđena sukladno odredbama ovog članka dijelit će se na broj zakupnika i proporcionalno vremenu korištenja poslovnog prostora.

Pravilnik iz stavka 2. ovoga članka donosi Općinski načelnik sukladno članku 6. ove Odluke.

Članak 30.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članka 10. ove Odluke, utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene sukladno odredbama ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi stavka 1. ovog članka. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi stavka 1. ovog članka, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Odredbe ove odluke ne odnose se na prostore koji Pravilnikom iz članka 6. nisu utvrđeni kao poslovni prostori nego kao drugi prostori u kojima djeluju Udruge i druge organizacije civilnog društva, a koje provode aktivnosti od interesa za opće dobro.

Zakupnina iz st. 1. ovog članka uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost sukladno pozitivnim pravnim propisima.

VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 31.

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

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor.

Članak 32.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu i ovom Odlukom.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 26. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 33.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Potpisom ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju, odnosno u stanju upotrebe za obavljanje utvrđene namjene.

Članak 34.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Općine.

Suglasnost za izvođenje radova iz stavka 1. ovog članka daje Općinski načelnik.

Općina može obračunati ugovornu kaznu u visini tri mjesecne zakupnine ukoliko zakupnik izvrši radove iz stavka 1. ovog članka bez prethodne suglasnosti Općine Viškovo.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi sa izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Iznimno od odredbe stavka 4. ovog članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora, u sljedećim slučajevima:

- ako je u poslovnom prostoru potrebno izvršiti radove radi dovođenja istog u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- dužeg izbivanja zbog težih zdravstvenih razloga,
- više sile.

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 st. 7. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu o čemu je dužan u istom roku obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslana obavijesti dužan prostor predati u posjed.

U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovog članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Članak 35.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, ako nije drugačije dogovoreno.

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

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 drugačije ugovoreno.

Smatra se da naknada iz stavka 3. nije uračunata u zakupninu osim ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 36.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ne narušava njegovu funkcionalnost.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način utvrđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 38.

Zakupodavac i zakupnik mogu u svako doba sporazumno raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

U slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Općini predao u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 39.

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

- zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana primitka pismene opomene zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
- 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,
- bez pismenog odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- bez pismenog odobrenja zakupodavca i dostavljenog ugovora o podzakupu daje dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- tijekom trajanja zakupa Općinsko vijeće sukladno članku 5. ove Odluke odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor predan u zakup,
- se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Općine,
- je građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor opasna po život, zdravlje i imovinu,
- se poslovni prostor nalazi u građevini ili na zemljištu koje se privodi namjeni,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora ili kad za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Članak 40.

Zakupodavac može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka:

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,
- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Općini te u postupku naplate potraživanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Općina i zakupnik svoje međusobne odnose regulirat će dodatkom ugovora o zakupu.

Članak 41.

Odluku o otkazu ugovora o zakupu iz članka 39. ove Odluke donosi Općinski načelnik.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

Općinski načelnik će u roku od 60 dana od stupanja na snagu ove Odluke donijeti Pravilnik iz članka 6. ove Odluke.

Članak 43.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršit će se prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Primorsko goranske županije“ broj: 6/10 i „Službene novine Općine Viškovo“ broj 22/19).

Članak 44.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju vrijediti do isteka roka na koji je ugovor sklopljen, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 45.

Sve izmjene i dopune ugovora o zakupu koji je sklopljen prije stupanja na snagu ove Odluke, a koje se sklapaju na zahtjev zakupnika koji je dostavljen nakon stupanja na snagu ove Odluke, moraju biti usklađene s odredbama ove Odluke.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 06/10 i „Službene novine Općine Viškovo“ broj 22/19).

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti sve Odluke Općinskog vijeća o namjeni prostora, a koje su donesene za prostore iz Pravilnika o namjeni prostora u vlasništvu Općine Viškovo.

Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Viškovo“.

KLASA:

URBROJ:

Viškovo, _____ 2022. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik Općinskog vijeća

Bojan Kurelić

OBRAZLOŽENJE

Dana 22. prosinca 2018. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 112/18) pa predmetna Odluka predstavlja dodatno usklađenje s zakonskim odredbama sukladno članku 14. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Primorsko-goranske županije“, br. 6/10) Općinsko vijeće Općine Viškovo donijelo je 18. veljače 2010. godine, a Odlukom o I. izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ br. 19/22) iz 2019. godine uvrštena su najnužnija usklađenja s istom. Obzirom na prednje navedeno ovakvo normativno uređenje zakupa poslovnog prostora više nije konzistentno promjenama u pravnom sustavu.

Ova Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora predstavlja potpuno usklađenje sa važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te detaljnije određuje način zasnivanja zakupa, djelatnosti u poslovnom prostoru, sklapanje ugovora o zakupu, utvrđivanje zakupnine i jamčevine, prava i obveze ugovornih strana te prestanak zakupa, a sve u skladu s današnjim potrebama zakupodavca i zakupnika.

Fiskalna procjena utjecaja ove Odluke na rashode Proračuna Općine Viškovo u najvećem se dijelu odnosi na rashode objave obavijesti o raspisanim javnim natječajima za zakup poslovnog prostora u dnevnom tisku te na moguće rashode s naslova nužnih radova dovođenja prostora u stanje da se u istima može zasnovati zakup poslovnog prostora, a kako bi se osigurao nesmetan rad zakupnika i eventualnih drugih korisnika/zakupnika u nekom objektu.

Fiskalna procjena utjecaja ove Odluke na strani prihoda Proračuna Općine Viškovo ovisit će prije svega o visini najpovoljnije ponude prijavitelja na natječaj za zakup poslovnog prostora, a obzirom da će se, sukladno članku 6. stavku 10. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, najpovoljnijom ponudom smatrati ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Zakonom o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13, 85/15 i 69/22)) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku, prijedloge općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba. Stoga će se, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, za prijedlog ove odluke provesti savjetovanje s javnošću obzirom da se ovim prijedlogom Odluke utječe na interese građana i pravnih osoba. Savjetovanje s javnošću provest će se u trajanju od 30 dana.

Slijedom navedenog predlaže se Općinskom vijeću donošenje Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo.

Općinska načelnica:

Sanja Udović, dipl. oec., v.r.