

Na temelju čl. 6 st.5 Zakona o zakupu poslovnog prostora (NN-125/11) i čl.38. Statuta Općine Brtonigla ("Službene novine Općine Brtonigla" 25/09) Općinsko vijeće Općine Brtonigla na svojoj 27. sjednici održanoj dana 10.travnja 2012.godine, donosi sljedeću

ODLUKU
o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Brtonigla

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uvjeti, način te postupak zasnivanja i prestanka zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brtonigla, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Članak 2.

Poslovni prostori čije se zakup uredeju ovom Odlukom su:

- poslovne zgrade
- poslovne prostorije
- garaže
- garažna mjesta.

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

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

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

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

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

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona te takav zakupnik, ukoliko sudjeluje na novom javnom natječaju za davanje u zakup istog poslovnoga prostora, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 4.

U smislu ove Odluke, zakupodavac je Općina Brtonigla, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem, sukladno odredbama ove Odluke.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu Zakona i 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 godina.

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

Članak 5.

Glede korištenja, upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom Općinski načelnik Općine Brtonigla (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik):

1. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,

2. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu, na prijedlog Komisije za provođenje javnog natječaja
3. odlučuje o privremenom upravljanju,
4. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
5. imenuje Komisiju za uvođenje u posjed zakupnika u poslovi prostor,
6. daje suglasnost za obavljanje radova radi održavanja poslovnog prostora,
7. odlučuje o ostalim poslovima vezanim uz upravljanje poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Svi poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 6. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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 cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe članka 6. ove Odluke, Općinski načelnik će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općinski načelnik će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

III. JAVNI NATJEČAJ

Članak 8.

Natječaj se provodi javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda.

Javno nadmetanje je postupak natječaja u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak natječaja u kojem natjecatelji svoje ponude dotavljaju u pisanom obliku i u zatvorenim omotnicama.

Članak 9.

Natjecatelj stječe pravo sudjelovanja na natječaju ispunjavanjem općih uvjeta i posebnih uvjeta te stavljanjem valjane ponude.

Opći uvjeti natječaja su uvjeti koji natjecatelj mora ispuniti radi stjecanja statusa natjecatelja.

Članak 10.

Postupak natječaja provodi se na temelju Odluke Općinskog načelnika o raspisivanju natječaja.

Natječaj provodi Komisija za provedbu javnog natječaja (dalje: Komisija) koju imenuje Općinski načelnik na vrijeme do isteka njegovog mandata.

Komisija ima tri člana i isti broj zamjenika.

Ukoliko članovi Komisije (ili njihovi zamjenici), te njihovi roditelji, bračni drugovi ili djeca sudjeluju u natječaju iz stavka 1. ovog članka radi zasnivanja zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brtonigla, biti će izuzeti iz rada Komisije, za taj natječaj.

Članak 11.

Općinski načelnik može bez posebnog obrazloženja, poništiti raspisani natječaj zbog zaštite interesa Općine Brtonigla.

O poništenju raspisanog natječaja, obvezno se obavještavaju kandidati, ako su imena kandidata i njihove adrese poznati, a ako nisu poznata imena i adrese kandidata, objavljuje se poništenje natječaja na način kako je natječaj objavljen.

Članak 12.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sadrži:

- način provođenja postupka natječaja
- podatke o poslovnom prostoru (lokacijska oznaka, stanje prostora, namjena, površina prostora, kao i ostali podaci značajni za poslovni prostor)
- postojanje prvenstvenog prava zakupa
- uvjete priznavanja prvenstvenog prava
- uvjete uređenja prostora
- vrijeme trajanja prava zakupa
- početni iznos mjesečne zakupnine
- iznos jamčevine, rok i način plaćanja
- rok za sklapnje ugovora
- rok i način plaćanja mjesečne zakupnine
- rok, način i uvjete dostave prijave
- mjesto i vrijeme javnog nadmetanja odnosno otvaranja pisanih ponuda
- eventualno odustanje od natječaja.

Članak 13.

Početni iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

Iznimno iz prethodnog ovog članka javne ustanove osnovane radi obavljanja predškolskog i školskog odgoja, oslobođeni su od plaćanja zakupnine za prostore kojih zakupljuju radi obavljanja djelatnosti radi kojih su iste osnovane.

Iznimno iz prvog stavka ovog članka, Općinski načelnik svojom odlukom može osloboditi u cijelosti ili u dijelu od plaćanja mjesečne zakupnine za zakupljeni ili korišteni poslovni prostor u vlasništvu Općine Brtonigla, trgovačka društva, ustanove ili udruge čiji je osnivač ili suosnivač Općine Brtonigla, humanitarne, sportske i druge udruge sa sjedištem na području Općine Brtonigla te ustanove ili institucije koje se u cijelosti ili većim dijelom financiraju iz proračuna Općine Brtonigla te pravne osobe navede u čl.7.

Članak 14.

Komsija provodi postupak javnog nadmetanja na mjestu i u vrijeme određenom odlukom iz članka 12. ove Odluke, na način da:

- otvara postupak nadmetanja,
- zaprima prijavu natjecatelja
- utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete za sudjelovanje u nadmetanju
- donosi odluku koji natjecatelji mogu sudjelovati u nadmetanju te istu odmah usmeno priopćuje nazočnim natjecateljima

Valjanost prijave za natječaj natjecatelj dokazuje prilaganjem uplatnice o uplaćenju jamčevini, te prilaganjem isprave kojom se dokazuje identitet (za fizičke osobe) odnosno dokaz o registraciji (za pravne osobe).

Članak 15.

O tijeku postupka javnog nadmetanja vodi se zapisnik.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni članovi Komisije, zapisničar i nazočni natjecatelji koji sudjeluju u nadmetanju.

Članak 16.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude od strane natjecatelja koji sudjeluju u nadmetanju.

Najmanji iznos prvoga povećanja usmene ponude određuje se da za mjesečnu ili godišnju zakupninu (kod zakupa) najmanje 10% od početnog iznosa zakupnine.

Komisija će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te Odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

U slučaju kada se za nadmetanje za pojedinu nekretninu valjano prijavi samo jedan natjecatelj ili je natjecatelj osoba koja za tu nekretninu ostvaruje prvenstveno pravo, a isti ispunjava opće i posebne uvjete iz natječaja, ne provodi se nadmetanje povećanjem usmene ponude već Komisija odmah donosi Odluku o okončanju nadmetanja i utvrđuje ponuđeni početni iznos cijene ili naknade kao najpovoljniju ponudu.

Članak 17.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Komisija donosi odluku o tome koji je natjecatelj dao najpovoljniju ponudu te takvu odluku, s sadržajem najpovoljnije ponude, unosi u zapisnik.

Članak 18.

Komisija dostavlja Općinskom načelniku Zapisnik o tijeku postupka nadmetanja i prijedlog Odluke o natjecatelju s najpovoljnijom ponudom.

Općinski načelnik odlučuje o prijedlogu za prihvrat ponude te u slučaju prihvata, donosi odmah i odluku o sklapanju ugovora s izabranim ponuditeljem.

Članak 19.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte preporučeno ili predajom u nadležnoj kancelariji (pisarnici) Jedininstvenog upravnog odjela Općine, u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ-PONUĐA ZA NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA" s naznakom da se u omotu nalazi ponuda za javni natječaj.

Na omotu prispjelih ponuda mora se označiti vrijeme prijema.

Pisana ponuda obvezatno sadrži:

1. ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta,
2. oznaku nekretnine,
3. ponuđenu zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o identifikaciji,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
3. ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike odnosno punomoćenik),
4. dokaz o prvenstvenom pravu
5. dokaz o podmirenju svih dospjelih financijskih obveza prema td "6.maj" d.o.o. iz Umaga
6. dokaz da prema Općini Brtonigla nema dugovanja

Članak 20.

Postupak otvaranja i razmatranja prispjelih ponuda provodi Komisija, na mjestu i u vrijeme određenim odlukom iz članka 12. ove Odluke, na način da:

- uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni;
- otvara omotnice i utvrđuje valjanost odnosno nevaljanost ponuda;
- objavljuje nazočnim ponuditeljima sadržaj ponuda;
- donosi odluku o odbacivanju nevaljanih (zakašnjelih ili nepotpunih) ponuda;

- razmatra valjane ponude za pojedini poslovni prostor i utvrđuje postojanje dokaza kojima se dokazuje prvenstveno pravo iz Odluke;
- ostale valjane ponude za pojedine poslovne prostore razmatra uspoređvanjem ponuđene cijene, naknade ili zakupnine;
- utvrđuje ponudu s dokazanim prvenstvenim pravom odnosno ponudu s najvišim ponuđenim iznosom cijene, naknade ili zakupnine, kao najpovoljniju.

Ako je za pojedini poslovni prostor zaprimljeno više valjanih ponuda koje sadrže istovjetan iznos zakupnine, a ponuditelji tih ponuda su nazočni, Komisija može donijeti odluku o usmenom nadmetanju između tih ponuditelja te istovremeno provodi postupak usmenog nadmetanja na način propisan odredbom članka 14. ove Odluke.

U slučaju da Komisija ne donese odluku o usmenom nadmetanju odmah po otvaranju i razmatranju prispjelih ponuda, usmeno nadmetanje provesti će se naknadno, o čemu će se ponuditelji istovjetnih ponuda obavijestiti pisanim putem.

Članak 21.

O tijeku postupka iz članka 20. ove Odluke vodi se zapisnik.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni članovi Komisije, zapisničar i nazočni natjecatelji koji sudjeluju u nadmetanju.

Članak 22.

Komisija dostavlja Općinskom načelniku Zapisnik o tijeku postupka nadmetanja i prijedlog Odluke o natjecatelju s najpovoljnijom ponudom.

Općinski načelnik odlučuje o prijedlogu za prihvata ponude te, u slučaju prihvata, donosi odmah i odluku o sklapanju ugovora s izabranim ponuditeljem.

Članak 23.

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

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 24.

U slučaju kada ponuditelj ponude predložene za prihvata, odustane od iste prije donošenja odluke Općinskog načelnika o njezinom prihvatu, Općinski načelnik može donijeti odluku o prihvatu sljedeće najpovoljnije ponude ili odluku o ponovnom raspisivanju natječaja za nekretninu koja je predmet ponude.

Prilikom donošenja Odluke iz stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik, kao odlučnu okolnost uzima u obzir visinu ponuđene zakupnine sadržane u toj sljedećoj najpovoljnijoj ponudi.

Članak 25.

Natjecatelju koji uspije u natječaju ne vraća se jamčevina, nego se uračunava u zakupninu, dok se ostalim natjecateljima jamčevina vraća.

Natjecatelji koji su uspjeli u natječaju pa su odustali odnosno nisu pristupili potpisivanju ugovora u obveznom roku, gube pravo na jamčevinu.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 26.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu, koji se sklapa u pisanoj obliku, a mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na rok od najviše 5 godina Općinski načelnik Odlukom iz čl. 8 ove Odluke utvrđuje rok za kojeg će se sklapati ugovor unutar propisanog roka.

Članak 28.

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

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine i o obvezi zakupnika da prihvati povećanje zakupnine koje će eventualno uslijediti tijekom trajanja zakupa,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Sastavni dio Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz st. 1. ovog članka čini Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora u trenutku primopredaje.

Potpisom zapisnika iz st. 2. ovog članka zakupnik potvrđuje da je primio poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Primopredaju poslovnog prostora sukladno stavku 2 i 3 ovog članka obavlja Komisiju za uvođenje u posjed zakupnika u poslovni prostor koju imenuje Općinski načelnik na vrijeme do isteka njegovog mandata.

Članak 29.

Ukoliko su ispunjeni propisani uvjeti, Općinski načelnik će prihvatiti zahtjev za sklapanje aneksa postojećem ugovoru o zakupu i stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika:

- u slučaju smrti zakupnika ili odlaska u mirovinu nasljednicima prvog i drugog nasljednog reda, ukoliko ispunjavaju zakonske uvjete za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora,
- pravnoj osobi kao pravnom slijedniku pravne osobe.

Članak 30.

Zahtjevu iz prethodnog članka moraju biti priloženi:

1. Potvrda nadležnog tijela Općine Brtonigla kojom se potvrđuje da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine za taj prostor te da podnositelj zahtjeva ne duguje Općini Brtonigla zakupninu za neki drugi prostor.
2. Odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obaveze dosadašnjeg zakupnika (smrtoznica, pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, obrtnica, izvod iz registra trgovačkog suda, dokaz o stečaju i sl.).

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 31.

Općina Brtonigla u svojstvu Zakupodavaca, po sklopljenom ugovoru, dužna je Zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Članak 32.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Članak 33.

Zakupnik je dužan poslovnu prostoriju koristiti samo u svrhu određenu ugovorom o zakupu.

Iznimno iz stavka 1 ovog članka, promjena ili proširenje namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod slijedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje trećinu vremena na koje je ugovor o zakupu zaključen prije podnošenja zahtjeva za promjenu odnosno proširenje djelatnosti,
2. da je zakupnik podmirio sva dugovanja vezana uz zakup poslovnog prostora,
3. da zakupnik prihvati eventualno određivanje nove zakupnine prema kategorizaciji djelatnosti.

Članak 34.

Bez prethodne suglasnosti Općinskog načelnika, Zakupac ne smije činiti preinake poslovnog prostora kojima bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

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

Članak 35.

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

Članak 36.

Sve troškove uređenja i opremnja poslovnog prostora snosi sam zakupoprimalatelj, bez prava na povrt uloženi sredstava nakon isteka zakupnog roka.

Iznimno iz stavka 1 ovog članka, Općinski načelnik može, u slučaju da se radi o neuređenom prostoru, svojom Odlukom priznati zakupniku pravo na povrat (u cijelosti ili djelomično) sredstava nužnih ulaganja uloženi u konstrukcijsku sanaciju poslovnog prostora na temelju dokaza zakupnika o izvršenim radovima s dokazima o plaćanjima izvođačima ili procjene od ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.

Zakupnik će ostariti svoje pravo na povrat sredstava iz stavka 2 ovog članka, tako da mu priznata ulaganja tj. visina sredstava od strane Općinskog načelnika amortizira kroz zakupninu sve do povrata ukupnog iznosa uloženi sredstava koje je Općinski načelnik svojom odlukom priznalo.

Amortizacija priznatih ulaganja u smislu stavka 3. ovog članka, Općinski načelnik će odrediti na način da se omogući da određeno vrijeme trajanja zakupa ne plaća zakupninu ili da se određeno vrijeme plaća smanjena zakupnina, sve dok se na taj način ne amortizira priznato ulaganje.

Članak 37.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora.

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

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

Članak 38.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog 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 o njihovu dospijeću.

Smatra se da naknada za troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.

Članak 39.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati unaprijed i to najkasnije do 10. dana u mjesecu za koju se ona plaća.

Članak 40.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Općini Brtonigla poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom.

Zakupnik nema pravo u slučaju prestanka rada u poslovnom prostoru, otuđiti ili uništiti preinake izvršene unutar poslovnog prostora.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako time ne oštećuje poslovni prostor.

Članak 41.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupoprimac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja, o čemu je dužan najkasnije tri mjeseca prije početka radova pismeno zatražiti suglasnost Općinskog načelnika, te navesti vrstu, početak i opseg radova i rok trajanja istih.

Članak 42.

Zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost Općinskog načelnika prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor u zakupu koji prelaze okvire redovnog održavanja.

Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, međusobne odnose sa zakupodavcem urediti će posebnim ugovorom.

Ugovorom će se između ostalog regulirati :

-rok amortizacije izvršenih radova

-pravo zakupnika na povrat sredstava za izvršena a neamortizirana ulaganja ukoliko zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije isteka roka za amortizaciju uloženi sredstava ako se ne radi o otkaznim razlozima iz članka 37. ove Odluke,

-uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortizirani sredstava.

Zakupnik će se osloboditi plaćanja zakupnine za vrijeme privremenog prekida obavljanja djelatnosti radi izvođenja radova iz ovog članka.

Članak 43.

Zakupnik može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup samo uz suglasnost Općinskog načelnika, osim ako Općinski načelnik svojom Odlukom drugačije ne odluči.

U smislu ove odluke podzakupom se smatra ustupanje poslovnog prostora na korištenje od strane zakupnika drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi po bilo kojem pravnom osnovu.

Na Ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

Članak 44.

Zakupnik i osoba zainteresirana za podzakup dužne su zatražiti od Općinskog načelnika pisanu suglasnost za sklapanje ugovora o podzakupu, a uz zahtjev se prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu podzakupnika, odnosno registraciji pravne osobe podzakupnika u RH

2. uplata zakupnika da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora na ime naknade za odobreni podzakup uplatiti Općini Brtonigla posebnu naknadu u visini 2 mjesečna iznosa

zakupnine za predmetni poslovni prostor, (koja se ne uračunava u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu),

3. potvrdu nadležnog tijela Općine Brtonigla kojom se potvrđuje da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine za taj prostor.

Ukoliko ne postoje zapreke iz prethodnog članka za odobrenje podzakup, Općinski načelnik svojom Odlukom odobrit će podzakup predmetnog poslovnog prostora, nakon čega će zakupnik i osoba zainteresirana za podzakup moći sklopiti ugovor o podzakupu.

Zakupnik i podzakupnik za ugovorene obveze odgovaraju solidarno.

Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 45.

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

Članak 46.

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

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

Članak 47.

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

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

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 48.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 49.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. 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.

Članak 50.

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, ovom Odlukom ili ovim Zakonom.

Članak 51.

Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez opravdanog razloga ne koristi poslovni prostor duže od 30 dana za ugovorenu namjenu odnosno ako je poslovni prostor dulje zatvoren osim uz pisanu suglasnost zakupodavca,
- ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik dva mjeseca uzastopno ne podmiri zakupninu i režijske troškove,
- ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti,
- ako zakupnik dade poslovni prostor u podzakup,
- u slučajevima utvrđenim od strane Općinskog načelnika u Odluci o pokretanju postupka davanja poslovnog prostora u zakup.

Članak 52.

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

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

Članak 53.

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

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

Članak 54.

Za rješavanje spora između Općine Brtonigla u svojstvu zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu, te za ispraznjenje poslovnog prostora nadležan je Općinski sud u Bujama.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 55.

Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 56.

Odredbe ove Odluke koje se odnose na javni natječaj, Ugovor o zakupu, Prava i obveze ugovornih strana i Prestanak zakupa, ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti:

- trgovačka društva, ustanove ili udruge čiji je osnivač ili suosnivač Općine Brtonigla
- humanitarne, sportske i druge udruge sa sjedištem na području Općine Brtonigla
- ustanove ili institucije koje se u cijelosti ili većim dijelom financiraju iz proračuna Općine Brtonigla.

Odluke o davanju na uporabu tih prostora te načinu, uvjetima i vremenu njihove uporabe donosi Općinski načelnik, a što se detaljnije utvrđuje Odlukom o davanju na korištenje.

Članak 57.

Ova odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u Službenim novinama, a objaviti će se na oglasnoj ploči iste općine Brtonigla.

KLASA: 372-03/12-30/08

URBROJ:2105/04-02-12-1

Brtonigla, 10.travnja 2012.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Predsjednik Općinskog vijeća

Franco Cattunar v.r.