Sukladno odredbi članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (“NN“, br. 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09) i članka 35. stavak 1. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj

(regionalnoj) samoupravi (“NN“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), i odredbi čl. 30. Statuta Općine Povljana (“Službeni glasnik Općine Povljana“ br. 14/17) Općinsko vijeće Općine Povljana na 9. sjednici održanoj dana 30. svibnja 2018. godine., d o n o s i :

O D L U K U

o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Povljana

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se postupak, uvjeti i tijela ovlaštena za raspisivanje i provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Povljana, pravnih osoba kojih je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Povljana. (u daljnjem tekstu: Općina).

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora(“N.N“, broj: 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09. – u daljnjem tekstu: Zakon) i 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 smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje u pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz. Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. NAČIN I UVJETI DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup temeljem prethodno provedenog javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda. Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, ponudit će se

sklapanje novog Ugovora o zakupu sukladno dosadašnjem ugovoru o zakupu, odnosno sukladno odredbama odluke o zakupu poslovnog prostora koja je na snazi u trenutku isteka ugovora. Ponuda iz stavka 2. ovog članka zakupniku će se dostaviti pisanim putem. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka u roku od 30 (trideset) dana, raspisat će se natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovog članka.

Članak 4.

Prije donošenja odluke o raspisivanju natječaja obvezno je sačiniti zapisnik o stanju prostora. Zapisnik se sastoji od tehničkog opisa, foto dokumentacije i troškovnika radova koje je moguće priznati zakupniku. Radovi obuhvaćeni troškovnikom mogu se odnositi na konstruktivne elemente i temeljne instalacije sa cijenama izračunatim na osnovu standardne kalkulacije u grañevinarstvu.

Članak 5.

Načelnik Općine Povljana (u daljnjem tekstu: Načelnik ), donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na rok do 5 (pet) godina, određuje namjenu i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, utvrđuje početnu cijenu zakupnine, imenuje Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja i raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora. Načelnik polugodišnje podnosi Općinskom vijeću Općine Povljana Izvješće o sklopljenim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

Članak 6.

Općinsko vijeće Općine Povljana (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na rok duži od 5 (pet) godina, određuje namjenu i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, utvrđuje početnu cijenu zakupnine i imenuje Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja. Općinsko vijeće može posebnom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Članak 7.

Za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, odluku o raspisivanju natječaja, postupak natječaja, te odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 8.

Prava hrvatskih branitelja regulirana su člankom 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora i Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("NN", broj: 174/04, 95/05, 2/07, 107/07, 65/09 , 137/09 i 146/10 - OUSRH i 55/11) – (u daljnjem tekstu: Zakon o braniteljima).

Članak 9.

Stručne i administrativne poslove kao i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Povljana (u daljnjem tekstu: Odjel).

III. POSTUPAK PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

Članak 10.

Javni natječaja objavljuje se na web stranici Općine, oglasnoj ploči Općine, a može i u dnevnom tisku i Narodnim novinama.

Članak 11.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Članak 12.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora;

2. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama po m2;

3. vrijeme (razdoblje) na koje se poslovni prostor daje u zakup;

4. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje u javnom natječaju (pisanih ponuda),

5. odredbu o obvezi uplate jamčevine, koju mora platiti svaki sudionik u javnom

natječaju, u visini dvomjesečnog iznosa početne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu. Po zaključenju ugovora o zakupu, jamčevina izabranog ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu, dok se ostalim sudionicima natječaja jamčevina vraća;

6. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;

7. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, dostaviti ovjerenu bianko zadužnicu i zadužnicu, kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Općine koja proizlaze iz ugovora o zakupu, a koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja ugovornog odnosa ili po isteku ugovora o zakupu ne podmir dospjelu zakupninu i ostale obveze;

8. odredbu o obvezi dostave osnovnih podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je odreñena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje po članku 58. Zakon o braniteljima imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju to pravo; 9. odredbu da je punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja (otvaranja ponuda) dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe potpisanu od zakonskog zastupnika i pečaćenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati otvaranju ponuda,

10. odredbu o obvezi ponuditelja davanja pisane izjave kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Općine Povljana, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;

11. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka odluke o odabiru odnosno odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ili do roka odreñenog u odluci, 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 davanju poslovnog prostora u zakup staviti izvan snage, a natječaj za predmetni prostor ponoviti;

12. 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;

13. odredbu da se uvjeti natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na članove obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, članove obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI iz Domovinskog rata, dragovoljca iz Domovinskog rata, ostale branitelje iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o braniteljima, te da pravo prvenstva mogu ostvariti samo jednokratno;

14. odredbu da kod provoñenja javnog natječaja za garažu, na javnom natječaju prednost imaju osobe s invaliditetom;

15. odredbu da na javnom natječaju za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor; 16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 25. stavka 1. Ovršnog zakona, („N.N“, broj 139/10) a na trošak zakupnika;

17. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja ima dospjelih i nepodmirenih dugovanja prema Općini i pravnim osobama kojih je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Povljana, kao ni zakupnik poslovnog prostora koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava;

Članak 13.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se na temelju pisanih ponuda dostavljenih putem pošte preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici ili predanih neposredno u pisarnici Općine Povljana. Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 niti duži od 15 dana od dana objave natječaja. Kada je ponuda upućena poštom preporučeno, dan predaje ponude pošti smatra se danom predaje ponude Općini.

Članak 14.

Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime natjecatelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno naziv tvrtke s adresom sjedišta (za pravnu osobu), te naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine;

 - visinu ponuđene zakupnine;

- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu;

 - presliku osobne iskaznice ukoliko je natjecatelj fizička osoba;

- izvornik ili ovjerenu presliku Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 30 (trideset) dana do dana podnošenja ponude, iz kojih mora biti vidljivo da je osoba registrirana za obavljanje 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 60 (šezdeset) dana do dana podnošenja ponude, iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti 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 natjecatelj udruga ili politička stranka;

- potvrdu porezne uprave o podmirenim poreznim obvezama ne stariju od 60 (šezdeset) dana do dana podnošenja ponude,

- potvrdu o svim podmirenim obvezama prema Općini i pravnim osobama kojih je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Povljana,

- pisanu izjavu ponuditelja o prihvaćanju svih općih uvjeta zakupa utvrđenih ovom Odlukom i izjavu da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup.

Ponuda iz stavka 1. ovog članka podnosi se do roka određenog javnim natječajem, u zatvorenoj omotnici poštom preporučeno ili neposrednom dostavom pisarnici, na adresu:

*Općina Povljana - Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, sa naznakom predmeta zakupa i napomenom “ne otvaraj“.*

Dokaze i isprave iz stavka 1. ovog članka Povjerenstvo zadržava do okončanja postupka, a potom izvornike istih vraća natjecateljima a preslike zadržava.

Članak 15.

Javno otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo i to najkasnije 8 (osam) dana od proteka roka za podnošenje ponuda. Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li je javni natječaj propisno objavljen, te upoznaje natjecatelje o eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru, te s uvjetima i načinom provoñenja javnog natječaja.

Prije otvaranja ponuda predsjednik Povjerenstva ili osoba koja predsjeda sjednicom Povjerenstva (u daljnjem tekstu: predsjedatelj) zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet.

Ako Povjerenstvo pri tome utvrdi da netko od nazočnih natjecatelja ili njihovih punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s javnog otvaranja ponuda. Povjerenstvo utvrđuje da li natjecatelji ispunjavaju uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju, te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjedatelj započinje s provođenjem javnog natječaja.

Nakon unošenja podataka o natjecateljima u zapisnik, započinje otvaranje ponuda. Tim činom niti jedna osoba osim nazočnih na sjednici Povjerenstva, ne može više sudjelovati u otvaranju ponuda.

Članak 16.

 Ukoliko na natječaju sudjeluje i uvjetima natječaja udovolji više osoba, koji temeljem članka 12. točke 13. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje slijedećim redom:

 - članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

 - HRVI iz Domovinskog rata,

- dragovoljci iz Domovinskog rata,

- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi iz stavka 1. ovog članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti iznositi ponude.

Članak 17.

Povjerenstvo konstatira ukupan broj zaprimljenih ponuda, te pristupa javnom otvaranju istih i to redoslijedom prema danu i satu primitka.

Članak 18.

O provođenju postupka javnog otvaranja ponuda vodi se Zapisnik koji naročito sadrži:

- datum i vrijeme otvaranja ponuda;

- imena na sjednici nazočnih članova Povjerenstva;

- podatke o poslovnom prostoru;

- podatke o ponuditeljima prisutnima na otvaranju ponuda;

- podatke o određenoj namjeni prostora;

- popis priloga ponudi;

- visinu ponuđene mjesečne zakupnine.

Zakašnjele ili nepotpune ponude se ne razmatraju. U znak prihvaćanja zapisnika iz stavka 1. ovog članka, svi nazočni natjecatelji i članovi Povjerenstva ga potpisuju. Nakon završetka javnog otvaranja ponuda zainteresiranim se natjecateljima, na njihov zahtjev uručuje preslika zapisnika iz stavka 1. ovog članka. Povjerenstvo potom, bez nazočnosti ponuditelja utvrđuje listu prihvatljivih ponuda odnosno listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, te cjelokupnu dokumentaciju prosljeđuje na razmatranje Načelniku.

IV. ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 19.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude, temeljem zapisnika Povjerenstva sa otvaranja ponuda, donosi Načelnik. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine. U slučaju da su dva ili više ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja ponudili jednak iznos zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem (ždrijebom).

Članak 20.

Odluka Načelnika o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste pisanim putem poštom - preporučenom pošiljkom ili na drugi dokaziv način.

U Odluci o odabiru najpovoljnije ponude mora se navesti i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio. Ukoliko natjecatelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja ili smatra da natječaj nije pravilno proveden, ima pravo u roku od 8 (osam) dana od dana primitka odluke iz stavka 1. ovog članka podnijeti prigovor Načelniku koji je dužan po istom postupiti i donijeti odluku u roku od 8 (osam) dana od dana primitka prigovora. Odluka po prigovoru mora biti obrazložena i u pisanom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

Članak 21.

Osobe iz članka 58. Zakona o braniteljima koje su sudjelovale 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 pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude. Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Općine. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno, dan predaje pošti smatra se danom predaje Općini.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka smatrat će se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 22.

Na osnovu odluke o odabiru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 19. ove Odluke, Načelnik donosi Odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu. Odluka iz stavka 1. ovog članka mora obvezno sadržavati:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora;

- ime i adresu prebivališta najpovoljnijeg natjecatelja (za fizičku osobu), te tvrtku i sjedište najpovoljnijeg natjecatelja (za pravnu osobu);

- ugovorenu mjesečnu zakupninu izraženu u kunama po m2;

- iznos uplaćene jamčevine;

- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja odrenene djelatnosti;

- datum i sat primopredaje poslovnog prostora.

Članak 23.

Jamčevina koju je uplatio ponuditelj izabran za zaključenje ugovora uračunava se u zakupninu, a ostalim ponuđačima se jamčevina vraća najkasnije 8 (osam) dana nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude odnosno ponuditelja s kojim će se zaključiti Ugovor o zakupu. Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko ponuditelj s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu odustane od zaključenja Ugovora o zakupu ili u razdoblju od 3 (tri) mjeseca od zaključenja ugovora raskine ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

V. DAVANJE POSLOVNOG PROSTORA U PODZAKUP

Članak 24.

Zakupodavac 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 u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa nastave obavljati ugovorenu djelatnost;

2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda);

Članak 25.

Zakupodavac može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, i to u pisanom obliku, u slijedećim slučajevima:

- 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 (bračnom ili izvanbračnom drugu), djeci (usvojenicima ili pastorcima), te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt;

- bankama, za postavu bankomata, uz obvezu da za površinu poslovnog prostora koji se daje u podzakup zakupnik prihvati povećanje ugovorene zakupnine za najmanje 2 (dva) puta;

- u drugim slučajevima kada je to u interesu Općine.

Odobrenje iz članka 24. i 25. ove Odluke izdaje se u obliku pisane suglasnosti.

Članak 26.

Poslovni prostor koji je dan u zakup temeljem Zakona o braniteljima ne može se dati u podzakup.

Članak 27.

Uz uvjete iz članka 25. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i slijedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno

– obveze prema zakonskim i podzakonskim propisima;

- podmiriti dužne zakupnine, kamate i ostale troškove redovne uporabe poslovnog prostora.

VI. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 28.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: (ugovor o zakupu). Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku. Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi iz stavka 2. ovog članka ništav je.

Ugovor o zakupu potpisuje Načelnik.

Članak 29.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme (razdoblje) u trajanju od najmanje 5 (pet) do najduže 20 (dvadeset) godina.

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana;

2. podatke po poslovnom prostoru (površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrñenih zapisnikom prilikom objavljivanja javnog natječaja);

3. naznaku odreñene djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru;

4. odredbe o korištenju zajedničkih ureñaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;

5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;

6. vrijeme (razdoblje) na koje je ugovor o zakupu zaključen;

7. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja.

8. odredbu o obvezi zakupnika na uredno plaćanje svih poreza, doprinosa i drugih obveza koje ga terete po pozitivnim propisima u vezi sa obavljanjem poslovne djelatnosti u predmetu zakupa kao i plaćanja svih naknade i drugih troškova vezanih za redovnu uporabu poslovnog prostora,

9. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje drugim fizičkim i pravnim osobama.

10. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;

11. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;

12. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (“NN“ broj: 78/93, 29/94, 16/07 i 75/09); 13. mjesto i datum zaključenja ugovora te popis i pečat ugovornih strana.

Članak 31.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora o zakupu. Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je zakupnik odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se, sukladno pisanoj izjavi o prihvaćanju uvjeta natječaja, obvezao svojom ponudom.

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

Članak 32.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora, ugovorne strane sastavljaju zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o poslovnom prostoru (lokacija, površina, namjena, stanje prostora iz zapisnika o utvrñivanju stanja prostora i neophodnosti izvoñenja radova, broj i stanje brojila vode i električne energije, broj ključeva poslovnog prostora i ostalo).

Članak 33.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane zakupodavca, Načelnik može odobriti sklapanje nagodbe 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;

- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti zakupodavca, isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 20% u odnosu na ugovorenu zakupninu.

VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 34.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti isključivo u svrhu i način određen 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 raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Članak 35.

Zakupodavac je dužan predati poslovni prostor zakupniku u roku utvđenom ugovorom o zakupu. Ako ugovorom o zakupu nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.

Članak 36.

Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i

potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora. Potpisom Ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom.

Članak 37.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravke oštećenja koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste zakupnikovim poslovnim prostorom.

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

Članak 38.

Zakupnik smije isključivo uz izričitu pisanu suglasnost zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi u tom slučaju uređuju posebnim ugovorom. Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od prijema obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost 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 zaključen; - pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Načelnik otkaže Ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova;

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženih, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženih u potrebne radove za stavljanje prostora u funkciju za utvrđenu namjenu ako je preuzeo poslovni prostor koji nije prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti, ili ako za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba za izvođenjem takvih radova, kroz umanjenje najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg potrebnih radova i vrijeme izvoñenja radova prethodno utvrñeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obveznu dostavu izvornih računa i dokaza (vjerodostojnih isprava) o plaćanju istih. Vrijednost potrebnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je ugovor zaključen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvoñenje radova.

Članak 39.

Iznimno, zakupniku s kojim je ugovorena najmanje dvostruko veća zakupnina od početne zakupnine određene u natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, može se odobriti naknada uloženih sredstava u ureñenje poslovnog prostora za vrijeme trajanja ugovora o zakupu, no isključivo pod uvjetom da je dobio pisanu suglasnost Načelnika za uređenje poslovnog prostora.

Naknada uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora odobrit će se na temelju ispostavljene vjerodostojne isprave ovjerene po sudskom vještaku o izvršenim radovima i to za slijedeće radove:

- izradu vodovodnog priključka (vodoinstalaterski radovi);

- izradu glavnog voda s razvodnom pločom (elektroinstalaterski radovi);

- zidarske radove;

- izgradnju sanitarnog čvora;

- stolarske i bravarske radove na fasadi prostora;

- izvedbu telefonske i plinske instalacije.

Odluku o povratu uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora, odnosno o visini naknade donosi Načelnik. Odobrena sredstva iz prethodnog stavka vraćaju se zakupniku na način da se odobreni iznos prebija (kompenzira) s iznosom mjesečne zakupnine do isplate odobrenog iznosa, s time da se odobreni iznos mora platiti do isteka roka zakupa poslovnog prostora.

Članak 40.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.

Podzakup poslovnog prostora odobrit će se isključivo pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupac poslovni prostor upotrebljavati prema uvjetima iz ugovora o zakupu. Podzakup prestaje prestankom zakupa.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 41.

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

Članak 42.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog 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. u roku od 15 (petnaest) dana od primitka opomene zakupodavca, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine;

3. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora;

4. bez suglasnosti zakupodavca da 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 za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup.

Članak 43.

Nakon prestanka ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u roku od 15 (petnaest) 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. Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se poslovni prostor nalazi u vrijeme predaje.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

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

Članak 45.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u ''Službenom glasniku Zadarske županije''.

KLASA: 372-03/18-01/ 1

URBROJ: 2198/25-40-18-2

Povljana, 30. svibnja 2018. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE POVLJANA

Predsjednik

Šime Jurišić