Na web stranicama Općine Čavle objavljen je nacrt Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup te se poziva zainteresirana javnost na Savjetovanje o istoj.

Pravni temelj za donošenje Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup sadržan je u članku 35. Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) i člancima 3., 6. i 19. Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.).

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. godine i objavljen u “Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine što je objavljeno u “Narodnim novinama“ broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koje su stupile na snagu 22.12.2018. godine, objavljene su u “Narodnim novinama“ broj 112/18 i utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Kako je navedeno u obrazloženju konačnog prijedloga navedenog Zakona, primjena Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (tj. njegovih verzija iz 2011. i 2015.) se pokazala manjkavom, te je utvrđeno da postojeća zakonska rješenja ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske kao i u vlasništvu jedinica lokalne i područne regionalne samouprave u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima.

Važeća Odluka o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Čavle donijeta je 2012. godine te je dopunjavana kroz godine.. Temeljem promjena u zakonodavnom uređenju određenih instituta vezanih uz javni natječaj odnosno podzakup poslovnog prostora i potrebe za osuvremenjivanjem nomotehničkog uređenja i preciznijeg, eventualno drugačijeg, normiranja pojedinih odredbi važeće Odluke, sačinjen je ovaj prijedlog Odluke o davanju u poslovnog prostora u zakup kojim raspolaže i upravlja Općina Čavle (u daljnjem tekstu: Odluka).

Navedeni prijedlog usklađen je sa važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora jer Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predstavlja temeljni propis s kojim je potrebno uskladiti opći akt jedinice lokalne samouprave kojim se regulira materija zakupa poslovnih prostora.

Većina odredbi su ili preuzete iz postojećeg teksta važeće Odluke ili su pretrpjele određena nomotehnička i sadržajna usklađenja.

Intencija Općine Čavle je kroz prijedlog Odluke o zakupu poslovnog prostora jasnije definirati prava i obveze Općine Čavle i zakupnika, odrediti ne diskriminirajuća, transparentna postupanja, a sve u cilju gospodarskog napretka privatnih poduzetnika i samog Općine Čavle koji tako ostvaruje načela učinkovitog i ekonomičnog upravljanja.

Rok za podnošenje prijedloga je do 13. prosinca 2021. godine do 12.00h. Prijedlozi se mogu dostaviti pisanim putem ili na elektroničku adresu: dolores.buric@cavle.hr.

Po završetku Savjetovanja, svi pristigli prijedlozi bit će pregledani i razmotreni te će se o istim sastavit Izvješće o usvojenim i odbijenim prijedlozima koje će biti objavljeno na web stranici Općine Čavle.

Na temelju ponuđenog teksta Odluke i pristiglih komentara sudionika Savjetovanja, formulirat će se konačni tekst Odluke o kojoj će raspravljati Općinsko vijeće kao tijelo koje Odluku usvaja.

KLASA: 350-02/21-01/05

URBROJ:2170/03-21-01-01

Čavle, 11. listopada 2021.g.

**Nacrt prijedloga odluke**

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. i 152/14.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11., 64/15. i 112/18.) te odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21), na sjednici Općinskog vijeća Općine Čavle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021.g. donijelo je

**ODLUKU**

**o davanju poslovnog prostora u zakup**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

(1) Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine Čavle.

(2) Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

(3) U smislu ove Odluke zakupodavac je Općina Čavle (u daljnjem tekstu: zakupodavac) a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorom zakupodavca upravlja općinski načelnik Općine Čavle (u daljnjem tekstu: načelnik).

(2) U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke, načelnik na prijedlog Upravnog odjela za lokalnu samoupravu i upravu (u daljnjem tekstu: upravni odjel):

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,

- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,

- odlučuje o promjeni ili dopuni namjene poslovnog prostora,

- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (u daljem tekstu: Povjerenstvo),

- raspisuje natječaj za zakup poslovnog prostora,

- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,

- odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude,

- sklapa ugovor o zakupu,

- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke,

- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,

- odlučuje o ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,

- odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika,

- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,

- odlučuje o zajedničkom zakupu i podzakupu,

- odlučuje o prijenosu i prestanku zakupa poslovnog prostora,

- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

Članak 3.

(1) Načelnik imenuje Povjerenstvo na mandat od 4 (četiri) godine a sastoji se od predsjednika i dva člana.

(2) Povjerenstvo, u skladu s ovom Odlukom, provodi postupak natječaja odnosno prikupljanja pisanih ponuda, razmatra ih, utvrđuje njihovu valjanost, utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, vodi zapisnik o svom radu koji dostavlja načelniku zajedno sa prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) Stručne i administrativne poslove za Načelnika i Povjerenstvo obavlja upravni odjel.

**II. ZASNIVANJE ZAKUPA**

Članak 4.

(1) Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama (u daljnjem tekstu: natječaj).

(3) Natječaj raspisuje načelnik.

(4) Natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i na oglasnoj ploči zakupodavca, a u dnevnom tisku daje se obavijest o objavljenom natječaju.

(5) Dan objave natječaja na oglasnoj ploči smatra se danom objave.

(6) Natječaj mora biti objavljen najmanje 8 (osam) dana.

Članak 5.

(1) Odredba članka 4. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Republika Hrvatska i zakupodavac, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu zakupodavca i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) U slučajevima iz prethodnog stavka zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od početne zakupnine iz članka 21. ove Odluke.

Članak 6.

(1) Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine iz članka 21. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s zakupodavcem 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, a na njegov pisani zahtjev.

(2) Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev zakupodavcu, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(3) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup.

Članak 7.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u pravilu na rok od 5 (pet) godina.

(2) Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu može se sklopiti u trajanju dužem od 5 (pet) godina u slučajevima kada načelnik ocijeni da je to u interesu i cilju općeg, socijalnog i gospodarskog napretka građana zakupodavca, u slučajevima iz članka 5. i članka 20 stavka 4. ove Odluke.

Članak 8.

Tekst natječaja sadržava slijedeće:

1. identifikaciju, namjenu, površinu i energetski razred poslovnog prostora,

2. početni iznos zakupnine po m2 mjesečno,

3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

4. rok za podnošenje pisanih ponuda,

5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe s naznakom da izabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu; natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju garantni polog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru; sklapanjem ugovora o zakupu garantni polog se uračunava u zakupninu,

6. odredbu da na natječaju ne smije sudjelovati natjecatelj koji je u sudskom postupku s zakupodavcem ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza,

7. odredbu da najpovoljniji natjecatelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dostaviti javnobilježnički ovjerenu običnu zadužnicu u visini šestomjesečne visine ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,

8. odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan dati izjavu da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, da preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga,

9. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,

10. obavijest o mogućnosti razgledavanja poslovnog prostora,

11. druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrdi načelnik.

Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadržava slijedeće:

- osobne podatke natjecatelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), obrtnicu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB),

- naznaka rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda,

- djelatnost koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,

- ponuđeni iznos zakupnine po m2 mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m2,

- naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa,

- dokaz da je natjecatelj uplatio garantni polog,

- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog natječaja.

Članak 10.

(1) Ponuda iz članka 9. ove Odluke podnosi se do roka utvrđenog u natječaju, u zatvorenoj omotnici na adresu: Općina Čavle, Upravni odjel za lokalnu samoupravu i upravu Općine Čavle, Čavja 31, s naznakom »ne otvarati – prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora«, a može se predati i u pisarnici zakupodavca.

(2) Otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u natječaju. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbacuju se kao nevaljane.

(3) Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(5) U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji natjecatelj će se između njih odrediti usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

Članak 11.

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

Članak 12.

(1) O izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja odlučuje načelnik.

(2) Odluka o izboru najpovoljnije ponude može se donijeti iako se na javni natječaj javio samo jedan natjecatelj.

(3) Načelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor odnosno da natječaj poništi djelomično ili u cijelosti bez posebnog obrazloženja.

(4) Obavijest o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja dostavlja se svim natjecateljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke.

Članak 13.

(1) Sa najpovoljnijim natjecateljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora koji sadržava slijedeće:

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

2. naznaku odluke o izboru,

3. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (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),

4. naznaku djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

5. iznos mjesečne zakupnine,

6. odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost ukoliko zakupnik nije oslobođen plaćanja istog,

7. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu ukoliko nije drugačije ugovoreno,

8. rok za predaju poslovnog prostora zakupniku,

9. rok na koji je ugovor sklopljen,

10. odredbe o otkazu i prestanku ugovora o zakupu,

11. odredbu da zakupnik preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan redovito održavati te da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga,

12. odredbu da će se u slučajevima investicijskog ulaganja vlastitih sredstava zakupnika u poslovni prostor zaključit ugovor o investicijskom ulaganju,

13. odredbu da zakupnik ne smije vršiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,

14. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika u poslovnom prostoru,

15. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara sukladno propisima,

16. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalno tehničke uvjete (MTU) te da zakupodavac ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru,

17. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca,

18. odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine,

19. ovršnu klauzulu,

20. odredbu o načinu korištenja zajedničkih uređaja i prostorija,

21. odredbu o obvezi plaćanja komunalne i vodne naknade te svih ostalih režijskih troškova vezanih uz korištenje poslovnog prostora (troškove utrošene vode, električne energije, odvoza otpada, vodne naknade i slično), na temelju posebnih računa davatelja usluga po njihovom dospijeću,

22. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

23. drugo od značaja za ugovor.

(2) U slučajevima iz članaka 5. i 6. ove Odluke ne primjenjuje se točka 15. prethodnog stavka.

Članak 14.

(1) Najpovoljniji natjecatelj dužan je ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pismeno pozvan na sklapanje ugovora.

(3) Ukoliko najpovoljniji natjecatelj u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.

(4) Smatra se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od sklapanja ugovora ukoliko do roka za potpis ugovora ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u ponudi.

(5) Ukoliko najpovoljniji natjecatelj odustane od sklapanja ugovora, Povjerenstvo može pozvati slijedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude.

(6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

(7) Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove.

(8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca potpisuje načelnik.

**III. PRIJENOS ZAKUPA, ZAMJENA ZAKUPA, ZAJEDNIČKI ZAKUP, PODZAKUP, PROMJENA (DOPUNA) NAMJENE**

Članak 15.

(1) Zakup ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

(2) Nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu odnosno pravni slijednici, stupaju u prava i obveze zakupnika pod uvjetom da se dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda, rješenje nadležnog upravnog tijela, rješenje o nasljeđivanju i sl.) i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora.

Članak 16.

(1) Načelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika.

(2) Načelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući poslovni prostor.

(3) Zakupnina za zamijenjeni poslovni prostor određuje se proporcionalno veličini zamijenjenog poslovnog prostora u odnosu na ranije korišteni poslovni prostor.

Članak 17.

(1) Načelnik može odobriti zajednički zakup.

(2) Zajednički zakupnici dužni su odrediti osobu kojoj će zakupodavac dostavljati račune za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

(3) Svi zajednički zakupnici solidarno odgovaraju za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

(4) Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugi zakupnici iz ugovora imaju pravo zakupiti cijeli poslovni prostor.

(5) Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zakupnike.

Članak 18.

(1) Načelnik može, na zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup.

(2) Zakupnik i podzakupnik samostalno reguliraju međusobne odnose.

(3) Zakupnik je dužan jedan primjerak ugovora o podzakupu dostaviti zakupodavcu.

(4) Prestankom ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu. Podzakupnik ne stupa u pravni položaj zakupnika.

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

Članak 19.

(1) Načelnik može odobriti promjenu (dopunu) obavljanja ugovorene djelatnosti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti,

- prihvati povećanje visine zakupnine utvrđene za novu djelatnost.

(2) Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

**IV. ZAKUPNINA**

Članak 20.

(1) Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 21. ove Odluke.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan natjecatelj, načelnik može za slijedeće natječaje umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene sukladno članku 21. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, načelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

(3) Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje u nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

Članak 21.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se po m2 korisne površine, umnoškom koeficijenta zone u kojoj se poslovni prostor nalazi, koeficijenta namjene (djelatnosti) koja se u poslovnom prostoru obavlja i vrijednosti boda koju utvrđuje načelnik.

Članak 22.

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, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.

Članak 23.

(1) Mjesečna zakupnina za poslovni prostor dobije se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i početne zakupnine utvrđene sukladno članku 21. ove Odluke.

(2) Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec ukoliko nije drugačije ugovoreno.

(3) Na iznos zakupnine iz prethodnog stavka obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istoga.

(4) Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupnine zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunavaju se režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, odvoz smeća i dr.) niti druga davanja i porezi.

Članak 24.

Ovisno o pogodnostima položaja koje ima poslovni prostor utvrđuju se sljedeće zone i koeficijenti:

Članak 25.

Ovisno o namjeni (vrsti djelatnosti) koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

GRUPA I: - banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, kavane, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran, restorani, zdravljaci i drugi ugostiteljski objekti za prehranu, pošta, telekomunikacije, ljekarne, javnobilježnički i odvjetnički uredi, kockanje, klađenje i igre na sreću, telekomunikacije

Koeficijent: 6,0

GRUPA II: - trgovina, butiquei, suveniri, antikvarijati, kancelarijski prostori, računalno programiranje i savjetovanje, turističke i putne agencije, djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja pića videoteke,

Koeficijent: 4,5

GRUPA III: - građevinarstvo, skladišni prostori, obrtničke i osobne usluge, prerađivačka industrija, proizvodne djelatnosti, trgovina i proizvodnja prehrambenih proizvoda, djelatnost zdravstva, veterinarska djelatnost, djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, ako te obavljaju neprofitne ustanove kancelarijski prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite, umjetnički ateljei,

Koeficijent: 2,0

Članak 26.

Za početni iznos mjesečne zakupnine za navedene poslovne prostore posebni određuju se posebni iznosi zakupnine i to:

- Planinarski dom (Sušak) i dvorište na Platku, koji se nalazi na k.č. 5687/5, zk.ul.br. 1517, k.o. Cernik-Čavle, ukupne površine 852,40 m2, te dvije ukopane šterne za vodu, određuje se zakupnina od 4.000,00 kn,

- planinarski dom Platak, koji se nalazi na k.č.br. 3751/6, upisan u zk.ul.br. 1900, k.o. Podhum, sa pripadajućim objektima: plinsku i hidroforsku stanicu te s cisternama za pitku vodu, kotlovnicu s instalacijama grijanja i vode određuje se zakupnina od 7.000,00 kn,

- prizemlje u Čitaonici Grobnik, Grobnik 40, Čavle u ukupnoj površini od 99,44 m2 određuje se zakupnina od 1.000,00 kn,

- prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u površini od 103,77 m2 (što uključuje ostavu, polukula 1, polukula 2, arkade (terasa) sa WC-om) određuje se zakupnina od 500,00 kn;

- prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u površini od 65,53 m2 (soba 1) sa korištenjem spremišta u površini od 7,68 kn, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

-prostor Boćarskog kluba Cernik, Dolnja cesta 43, Cernik, Čavle, u površini od 181,01 m2 (što uključuje kuhinju, prostoriju za jednostavne ugostiteljske djelatnosti 1 i 2, spremište 1 i 2, kotlovnicu, sanitarni čvor i natkrivenu terasu) određuje se zakupnina od 3.500,00 kn,

- prostor u Sportskoj dvorani Mavrinci, ukupne površine 128 m2, sa garderobom i sanitarnim čvorom u površini od 17,52 m2 određuje se zakupnina od 4.000,00 kn;

- prostor - zgrada gospodarske namjene sagrađena na k.č.br. 4606/2, upisana u zk.ul.br. 2344, k.o. Cernik-Čavle, neto površine 141,39 m2, određuje se zakupnina od 400,00 kn

Za prostore iz stavka 1. ovog članka ne primjenjuju se koeficijenti vrste djelatnosti utvrđeni člankom 25.

**V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

Članak 27.

(1) Zakupnik mora koristiti poslovni prostor sukladno ugovorenoj namjeni i na način određen ugovorom o zakupu.

(2) Zakupnik je dužan zakupodavcu u svako doba dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i načina korištenja poslovnog prostora.

Članak 28.

(1) Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed najranije danom solemniziranja ugovora o zakupu i dostave sredstva osiguranja plaćanja ako je ugovoreno.

(2) Zakupnik je dužan, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, presliku ugovora o zakupu odmah dostaviti isporučiteljima javnih usluga radi sklapanja posebnih ugovora o isporuci javnih usluga.

Članak 29.

Zakupnik ima pravo korištenja zajedničkih uređaja te zajedničkih usluga na temelju posebnog sporazuma (ugovora) sa drugim korisnicima, davateljima usluga ili upraviteljem zgrade.

Članak 30.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i uređaja u njemu.

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

(3) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti otklanjanje eventualnih oštećenja poslovnog prostora i uređaja u njemu kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem poslovnog prostora.

Članak 31.

(1) Zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja (preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora i sl.) kao i vršenja ulaganja u isti preko okvira tekućeg održavanja (investicijsko ulaganje), s time da se u takvim slučajevima međusobni odnosi uređuju ugovorom o investicijskom ulaganju.

(2) Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- iznos ulaganja koji će se priznati za povrat,

- pravo zakupnika na povrat izvršenih a ne prebijenih ulaganja, ukoliko zakupodavac otkaže

ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka,

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženih a ne prebijenih sredstava u slučaju da sam otkaže

ugovor o zakupu poslovnog prostora.

(3) Zakupniku se može priznati povrat uloženih sredstava za izvršeno investicijsko ulaganje u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i objektivno predstavlja povećanje vrijednosti poslovnog prostora (osobito će se priznati priključak električne energije, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, izmjena dotrajale stolarije, radovi na fasadi i sl.).

(4) Sredstva koja su zakupniku priznata za povrat prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini od 100% sve do isplate priznatog iznosa za povrat.

Članak 32.

(1) U slučaju statusnih promjena odnosno izmjena bilo kojeg statusnog registarskog podatka zakupnika, isti je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca.

(2) U slučaju izmjene sjedišta zakupnika, isti je dužan odmah obavijestiti zakupodavca po upisu te izmjene u odgovarajući registar. U nedostatku takve obavijesti smatrat će se da je uredna dostava ona koja je izvršena na adresu iz ugovora o zakupu.

(3) U načelu, stranke svoja obvezna priopćenja dostavljaju po pravilima osobne dostave koji se smatraju valjanim.

Članak 33.

(1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

(2) Nakon prestanka zakupa zakupnik ne smije bez odobrenja zakupodavca odstraniti ugrađene instalacije i uređaje koje je ugradio sam ili o svom trošku ako se time oštećuje poslovni prostor.

(3) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan kod isporučitelja javnih usluga odjaviti korištenje istih.

Članak 34.

(1) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

(2) Prilikom primopredaje poslovni prostor se obvezno fotografira.

Članak 35.

Zakupodavac snosi troškove pričuve i investicijskog održavanja poslovnog prostora osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Članak 36.

Ugovorne strane su obvezne međusobne sporove koji nastanu u svezi zakupnog odnosa rješavati sporazumno, a ukoliko ne postignu sporazum, moraju mjesno i stvarno utvrditi nadležnost suda u Rijeci.

**VI. PRESTANAK ZAKUPA**

Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati:

1. istekom ugovorenog roka,

2. otkazom zakupodavca ili zakupnika, i

3. sporazumom zakupodavca i zakupnika

Članak 38.

(1) Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

(2) Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu po ovoj osnovi, predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 39.

(1) Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez posebnog obrazloženja.

(2) Otkazni rok iznosi dva mjeseca ako se stranke drugačije ne dogovore.

Članak 40.

(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora i otkaznom roku:

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

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

3. ako zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je

obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,

4. ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dadne u podzakup bez potrebne

suglasnosti,

5. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,

7. ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,

8. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,

9. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom,

10. u drugim slučajevima utvrđenim od strane zakupodavca.

(2) Zakupnik je dužan u roku od 15 (petnaest) dana od dostave otkaza predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

Članak 41.

(1) Sporazumom zakupodavca i zakupnika ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati u svako doba.

(2) Stranka koja traži raskid ugovora dužna je drugoj strani dati pismenu izjavu (zahtjev) o tome.

(3) Stranke sporazumno određuju rok do kojeg se mora predati ili primiti ispražnjen poslovni prostor.

**VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 42.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (»Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle« broj 2/19, 9/20).

Članak 43.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Čavle Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (»Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle« broj 2/19, 9/20) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka njihovog važenja.

Ukoliko je donošenjem ove Odluke došlo do promjene koeficijenata zone i koeficijenata namjene za obračun zakupnine u ugovorima iz prethodnog stavka, u slučajevima iz članka 6. ove Odluke ponuditi će se sklapanje novog ugovora sa tako usklađenom zakupninom.

Članak 45.

Do stupanja na snagu vrijednosti boda iz članka 21. ove Odluke koju utvrđuje načelnik, ostaje na snazi vrijednost boda utvrđena Odlukom općinskog načelnika Općine Čavle KLASA:022-05/12-01/29, URBROJ: 2170-03-12-01-11 od 26. srpnja 2012. godine.

Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK

Norbert Mavrinac

KLASA:

URBROJ: