

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11 i 64/15) članaka 39. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst) te članka 29 i 79. Statuta Grada Komiže („Službeni glasnik Grada Komiže“ br. 6/09 ,6/10, 2/13 i 4/13), Gradsko vijeće Grada Komiže na 17. sjednici održanoj 27. kolovoza 2015. godine, donijelo je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Komiže

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se utvrđuju uvjeti, način i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Komiže te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Odredbе ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Komiže a na kojem grad Komiža ima pravo raspolaganja ili korištenja te istim gospodari.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili njegovog dijela radi održavanja priredbi, predavanja, savjetovanja, sajмова i slične svrhe čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

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

Poslovnom prostorijom u smislu ove Odluke 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.

II. NAČIN I POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 3.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu nakon provedenog javnog natječaja. Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik

Zakup se daje na određeno vrijeme.

Na poslovnom prostoru koji se daje u zakup može se osnovati podzakup samo ako je to ugovorom o zakupu predviđeno.

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu grada Komiže daje se u zakup putem javnog natječaja objavljenog na oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada.

Tekst oglasa sadržava:

- oznaku, lokaciju, površinu i namjenu djelatnosti poslovnog prostora,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine,
- iznos jamčevine koju ponuditelj treba priložiti i obvezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini,
- račun na koji se uplaćuje jamčevina,
- rok do kojeg se može sudjelovati u javnom natječaju (nikad kraće od 8 dana od dana objave),
- naznaku mogućnosti uvida u predmetni prostor (dan i vrijeme),
- dokaz o državljanstvu fizičke osobe ili upisu u sudski registar pravne osobe,
- potvrdu o podmirenim obvezama prema Gradu i državnom proračunu (potvrda porezne uprave ne starija od 30 dana)
- mjesto i vrijeme otvaranja valjanih ponuda,
- rok u kojem je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti prostor i sklopiti ugovor o zakupu
- odredbu da Grad zadržava pravo ne prihvatiti ni jednu ponudu i poništiti natječaj bez obrazloženja
- druge uvjete određene natječajem prema potrebi.

Članak 5.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama koje se šalju na adresu Grada Komiže, Hrvatskih mučenika 17, Komiža, s naznakom „za natječaj – ne otvaraj“, preporučeno poštom ili donose osobno, zaključno s rokom određenim u javnom natječaju.

Ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, adresu odnosno sjedište i OIB (u prilogu presliku osobne ili obrtnice, rješenje o registraciji odnosno izvadak iz obrtnog registra - ne stariji od 6 mjeseci),
- potvrdu o uplaćenju jamčevini
- broj računa i naziv banke na koji ponuditelju može biti vraćena ponuđena jamčevina,
- oznaka poslovnog prostora na koji se ponuda odnosi,
- naznačenu djelatnost koju ponuditelj misli obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos zakupnine,
- potvrdu o podmirenim obvezama prema gradskom i državnom proračunu
- drugi potrebni podaci i dokazi ovisno o pojedinom natječaju.

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju sve uvjete iz natječaja. Nepotpune, nepravodobne i nejasne ponude te ponude natjecatelja koje ne ispunjavaju zakonske uvjete i uvjete iz ove Odluke neće se uzimati u obzir.

Članak 6.

Osobe koje sudjeluju u natječaju moraju uplatiti jamčevinu na račun naznačen u natječaju. Tražena jamčevina za sudjelovanje u natječaju iznosi 10% početnog iznosa zakupnine. Potvrda o uplaćenju jamčevine dostavlja se uz ponudu. Najpovoljnijem ponuditelju jamčevina se uračunava u cijenu zakupa, ostalima se vraća u roku 15 dana od dana izbora.

Članak 7.

Početni iznos zakupnine određuje se sukladno posebnoj odluci Gradskog vijeća u kojoj se utvrđuju kriteriji za izračun početnog iznosa zakupnine poslovnog prostora.

Članak 8.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje imenuje Gradonačelnik (u daljnjem tekstu – Povjerenstvo). Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo zaprima, pregledava i ocjenjuje pristigle ponude, o čemu se vodi zapisnik, te predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 9.

Gradonačelnik donosi Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Rok za podnošenje prigovora o odluci je 8 dana od dana dostave Odluke a o istom odlučuje Gradonačelnik. Na ovu odluku Gradonačelnika ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Gradonačelnik može poništiti javni natječaj bez obrazloženja ali samo prije otvaranja pristiglih ponuda po natječaju. Gradonačelnik, također, može donijeti odluku o neprihvatanju nijedne ponude, bez obrazloženja.

Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 4., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad Komiza s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicama područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u njihovom vlasništvu ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Gradonačelnik Grada Komize može neposrednom pogodbom dati poslovni prostor u vlasništvu Grada u zakup po cijeni manjoj od one utvrđene posebnom odlukom, ako se ugovor o zakupu sklapa s institucijom čije je djelovanje od osobitog interesa za Grad Komizu.

Gradonačelnik može neposrednom pogodbom dati u zakup poslovni prostor po cijeni manjoj od one utvrđene posebnom odlukom kad se prostor daje u zakup udrugama i ustanovama čije je djelovanje od interesa za Grad Komizu, političkim strankama kao i pravnim osobama čiji je osnivač i vlasnik Grad Komiza.

Članak 11.

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 4., zakupodavac 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, dati pisanu ponudu za 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 zakupodavac 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

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, 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, iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

III. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 12.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i treba sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru (oznaku, lokaciju, mjesto u zgradi, površinu i drugo.)
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rok plaćanja unaprijed (najkasnije do 10-og u mjesecu)
- druge naknade koje zakupnik mora plaćati,
- mogućnost davanja prostora u podzakup,
- obvezu tekućeg održavanja,
- odredbe o prestanku ugovora, otkazu i otkaznim rokovima
- obvezu naknade štete zakupodavcu koju zakupnik prouzroči,
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- ostale uvjete koje zakupodavac smatra neophodnim za sklapanje ugovora.

Članak 13.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Grad Komiža ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Komiže, te pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Grada osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 14.

Gradonačelnik Grada Komiže je ovlaštena osoba za potpisivanje ugovora o zakupu.

Ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija sklapa s Gradom ugovor o zakupu najkasnije u roku od 8 dana od dana pozivanja na sklapanje ugovora.

Ako ponuditelj ne sklopi ugovor i ne preuzme prostor u određenom roku smatra se da je odustao od ugovora a Grad zadržava uplaćenu jamčevinu. Grad u tom slučaju može izabrati drugu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.

Članak 15.

Potpisani ugovor podnosi se na ovjeravanje (solemnizaciju) javnom bilježniku čiji trošak snosi zakupnik. Zakupodavac je dužan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, najkasnije do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec.

IV. PRIMOPREDAJA I ODRŽAVANJE PROSTORA

Članak 16.

Zakupnik preuzima poslovni prostor u stanju u kakvom je prostor bio u trenutku sklapanja ugovora o zakupu. Ako ugovorom nije određeno u kakvom stanju se poslovni prostor predaje, smatra se da se predaje u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti iz ugovora.

O preuzimanju poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji ulaze podaci o stanju poslovnog prostora. Zapisnik potpisuju obje ugovorne strane.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje na način predviđen ovom Odlukom.

Članak 17.

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Svako korištenje poslovne prostorije za djelatnost koja nije ugovorena razlog je za jednostrani raskid ugovora od strane zakupodavca i raspisivanje novog natječaja.

Zakupnik je dužan koristiti i održavati prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 18.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti bitne preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled prostora.

Ako zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati adaptaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora podnijet će zakupodavcu pisani zahtjev u kojem će navesti opis radova koje namjerava izvesti i priložiti troškovnik izvođača radova.

O zahtjevu zaključkom odlučuje Gradonačelnik.

Zaključkom se određuje da radove zakupnik izvodi o svom trošku s pravom ili bez prava naknade za uložena sredstva te rok za izvođenje radova (ne duže od 60 dana) i vrijeme u kojem zakupnik nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu radi izvođenja radova.

Članak 19.

Suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, može se dati zakupniku za poslovni prostor za koji je u natječaju ta mogućnost predviđena.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se od strane Grada, ukoliko su u Proračunu za tekuću godinu ili drugim planom predviđena sredstva za tu namjenu.

Po izvršenim radovima zakupnik će Gradu podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložених sredstava skupa s računima za izvršene radove. Odluku o priznavanju zahtjeva donosi Gradonačelnik.

Članak 20.

Zakupnik snosi tekuće troškove održavanja poslovnog prostora (čišćenje, sobo slikanje, sitni popravci i sl.) te popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio.

Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalaze poslovni prostori obveza su zakupnika i ne uračunavaju se u zakupninu osim ako je drugačije ugovoreno.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 21.

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

Članak 22.

Grad će otkazati ugovor o zakupu u svako doba ako poslije i pisane obavijesti zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili ga koristi bez dužne pažnje,
- ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene,
- bez prethodne pisane suglasnosti Grada čini bitne preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i ostali čimbenici vanjskog izgleda prostora,
- izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- na poslovnom prostoru osnuje podzakup ako ta mogućnost nije predviđena.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili putem javnoga bilježnika. Javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza.

Ugovor o zakupu može otkazati svaka strana u svako vrijeme ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze iz ugovora, sukladno ovoj Odluci ili Zakonu.

Članak 23.

Zakupnik može zatražiti sporazumni raskid ugovora o zakupu u svako vrijeme i prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, uz otkazni rok od 30 dana pod uvjetom da je podmirio sve troškove i obaveze s osnove korištenja poslovnog prostora.

Članak 24.

Nakon isteka ili otkaza ugovora, zakupnik je dužan vratiti poslovni prostor u posjed u stanju u kojem ga je i dobio ako drugačije nije bilo ugovoreno vezano za preinake poslovnog prostora.

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

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

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

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

Članak 26.

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15) kao i opći propisi obveznog prava koji se odnose na zakup.

Za rješavanje bilo kakvog spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je mjesno i stvarno nadležni sud.

Članak 27.

Pravne, tehničke i ostale mjere vezane za provođenje ove Odluke u svezi upravljanja i korištenja poslovnih prostora provodi Jedinostveni upravni odjel Grada Komize.

Članak 28.

Ovom Odlukom prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora („Službeni glasnik Grada Komiže“ br. 4/08).

Članak 29.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Komiže“.

Klasa: 022-05/15-03/34

Urbroj: 2190/02-01-15-01

Komiža, 27. kolovoza 2015.

PREDSJEDNIK

Edo Bogdanović

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KOMIŽA
GRADSKO VIJEĆE