

Pročišćeni tekst Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora obuhvaća Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 8/98) te Odluku o izmjenama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 50/09) u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

ODLUKA
o davanju u zakup poslovnog prostora
(pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Crikvenice kao i poslovnog prostora na kojem Grad Crikvenica ima pravo raspolaganja i korištenja.

Upravni odjel za komunalni sustav i gospodarenje prostorom obavlja u ime Gradonačelnika Grada Crikvenice, a za račun Grada Crikvenice, poslove utvrđene u ovoj Odluci.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora smatraju se :

- poslovna zgrada,
- poslovna prostorija,
- garaža,
- garažno mjesto .

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Gradonačelnik Grada Crikvenice:

1. utvrđuje veličinu parametra »A« i ostale elemente za određivanje visine zakupnine,
2. odlučuje o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sukladno odredbama ove Odluke,
3. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
4. određuje namjenu korištenja poslovnog prostora na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav i gospodarenje prostorom,

5. obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

II. DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 4.

Poslovni prostori u L, I, II, III i IV, zoni ne mogu se davati u zakup za skladišta, radionice proizvodnog značaja koje proizvode veću buku ili zagađivanje okoliša.

Članak 5.

Gradonačelnik Grada Crikvenice na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav i gospodarenje prostorom društva, može odobriti promjenu ili dopunu ugovorene djelatnosti pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 3 (tri) godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti;

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do 100% od osnovne zakupnine one djelatnosti za koju se traži promjena djelatnosti. Ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine od 100%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina;

3. u slučaju da zakupnik ne ispunjava uvjete iz stavka 1. točke 1. ovog članka promjena djelatnosti će se odobriti pod uvjetom da zakupnik pristane na visinu zakupnine postignutu na javnom natječaju za taj prostor i za djelatnost za koju se traži promjena djelatnosti.

O postotku povećanja zakupnine uslijed promjene ugovorene djelatnosti, odlučuje Gradonačelnik Grada Crikvenice na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav i gospodarenje prostorom.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaja).

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku.

Natječaj provodi Komisija. Komisija broji pet članova i njihovih zamjenika.

Članove Komisije i njihove zamjenike imenuje Gradonačelnik Grada Crikvenice na vrijeme od 4 godine.

Dva člana komisije i njihovi zamjenici moraju biti gradski vijećnici.

Komisija donosi odluku protiv koje sudionik u natječaju ima pravo prigovora.

Članak 7.

Uvjete i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuje Gradsko vijeće Grada Crikvenice posebnim uputstvom i pravilnikom.

Članak 8.

Gradonačelnik Grada Crikvenice posebnim zaključkom može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima zakupnika) ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za dosad 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 9.

Gradonačelnik može odobriti davanje poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorijama gdje je predviđeno obavljanje zdravstvene, obrazovne djelatnosti,
2. dio prostora u poslovnim prostorima većim od 100 m² namijenjenim za uredsku djelatnost,
3. pravnoj osobi u kojoj zakupnik — pravna ili fizička osoba ima većinski udio u temeljnom kapitalu trgovačkog društva,
4. supružniku, djeci (usvojenicima i pastorcima zakupnika) te zakupnicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt .

Članak 10.

Uz uvjete utvrđene u članku 8. i 9. ove Odluke zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispunjavati i sljedeće uvjete :

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima
- podmirenja dužne zakupnine, kamata i ostalih troškova za poslovni prostor.

Članak 11.

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti te za uredske prostore veće od 100 m² može se prilikom javnog natječaja odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Članak 12.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkáže jedan ili više zakupnika drugim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Za poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 13.

Sa zakupnikom sklapa se Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se isti nalazi (mjesto u zgradi i površina u m²),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. naznačenje visine zakupnine po m²,
5. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. iznos zakupnine i drugih naknada te rokove njihova plaćanja,
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela,
10. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
11. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Članak 14.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Članak 15.

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

Članak 16.

U slučaju da zakupodavac otkaže ugovor o zakupu, Gradonačelnik Grada Crikvenice može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni sljedeće uvjete:

— u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova,

— u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora.

Zakupnik osim ispunjenja uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor.

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka zakupodavac može odobriti zaključivanje nagodbe i bez povećanja visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor ukoliko zakupnik kao korisnik više poslovnih prostora vrati u posjed zakupodavcu neki od prostora za koji je sklopljen ugovor o zakupu ili vrati dio poslovnog prostora koji čini građevnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Ukoliko je ugovorena zakupnina veća od iznosa koji bi se dobio iz stavka 2. ovog članka zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine od 20% od ugovorene zakupnine za predmetni prostor.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 17.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene odlukom Gradonačelnika Grada Crikvenice.

Članak 18.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po m² korisne površine, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Članak 19.

Gradonačelnik Grada Crikvenice utvrđuje mjesečni iznos zakupnine za poslovni prostor u ovisnosti o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i o djelatnosti koja se u tom poslovnom prostoru obavlja.

Vrijednost parametra »A« za poslovni prostor utvrđuje Gradonačelnik Grada Crikvenice.

Odluka o vrijednosti parametra »A« objavljuje se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Za poslovne prostore koji su dati u zakup bez prethodno provedenog natječaja, Gradonačelnik Grada Crikvenice može odrediti početni iznos zakupnine za svaki poslovni prostor posebno.

Članak 20.

Visina zakupnine mora osigurati pokriće:

- amortizacije,
- troškove održavanja zajedničkih dijelova poslovnih i stambeno-poslovnih zgrada,
- trošak upravljanja,
- rekonstrukciju slobodnih poslovnih prostora,
- iznos za posebne namjene po Odluci Gradskog vijeća ili Gradonačelnika.

Gradsko vijeće može osloboditi plaćanja zakupnine pojedinog zakupnika u posebno opravdanim slučajevima kada se radi o osobitom interesu Grada Crikvenice.

V . PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 21 .

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje jedne godine, a najviše petnaest godina.

Članak 22.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen Ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojim se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora .

Članak 23 .

Primopredaja poslovnog prostora obavlja se na osnovi zapisnika o stanju u kome se nalazi poslovni prostor i uređaji u vrijeme primopredaje s potpisom ugovornih strana.

Zakupnik se ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja Ugovora 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 određenu ugovorenom, te je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.

Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

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

Članak 25.

U slučaju prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ima pravo uzeti opremu koja je postavljena u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

VI . PRESTANAK ZAKUPA

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom o zakupu.

Članak 27.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik:

— koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

— u roku od petnaest dana od priopćenja opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,

— tijekom trajanja zakupa Gradonačelnik odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,

— bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,

— izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru,

— ako se zgrada odnosno poslovni prostor mora srušiti radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade.

VII . PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Danom početka primjene ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 33/94) i Odluka o naseljima i dijelovima naselja na području Grada Crikvenice u kojima je zabranjeno korištenje poslovnih prostora u zgradama za vršenje određenih vrsta djelatnosti («Služben novine» Županije primorsko-goranske broj 21/94).