Na temelju 35. Statuta Općine Tisno (Službeni glasnik Općine Tisno br. 4/22), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u svezi s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18) Općinsko vijeće Općine Tisno na _____sjednici dana _____ donosi

ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE:

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora koji je vlasništvo Općine Tisno te međusobna prava i obveze zakupnika i Općine Tisno kao zakupodavca.

Ovom Odlukom uređuje se kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tisno sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

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

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu odredaba ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Pod poslovnom djelatnošću u smislu ove Odluke smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Članak 3.

Općinsko vijeće Općine Tisno može posebnom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Općine Tisno koji se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristit za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, promjeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora raskida se po sili zakona.

U koliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno st. 2. ovog članka Općina Tisno raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, a raniji zakupnik koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 4.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Tisno) dalje u tekstu: općinski načelnik).

U obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka općinski načelnik:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
- odlučuje o djelatnosti koja će se obavljati u proslovnom prostoru koji se izlaže javnim natječajem,
- imenuje Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora,
- odlučuje o prigovoru na rad Povjerenstva za davanje u zakup poslovnog prostora,
- donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora,
- odobrava uređenje i preinake poslovnog prostora,
- odlučuje o priznavanju, povratu i/ili prijeboju uloženih sredstava,
- odlučuje o sklapanju novog ugovora zakupu poslovnog prostora sa sadašnjim zakupnikom, sukladno odredbama ove Odluke,
- odlučuje o prestanku zakupa,
- odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora sadašnjem zakupniku, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA:

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Tisno te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Tisno, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno odredbama ove Odluke.

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora sukladno odredbama stavaka 2. ovog članka donosi općinski načelnik.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Općina Tisno kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Tisno za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji isključivo zakupniku koji s Općinom Tisno ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, kada mu istječe takav ugovora, a na njegovi pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 4. dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Tisno, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a općinski načelnik dužan je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora

ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovog članka ili ako općinski načelnik pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za predmetni prostor objaviti će se natječaj za davanje u zakup.

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora sukladno odredbama stavka 4. ovog članka donosi općinski načelnik.

Članak 6.

Djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru odnosno namjenu poslovnog prostora određuje općinski načelnik odukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, uzimajući pri tome u obzir namjenu građevine u kojoj je poslovni prostor i namjenu koja je određena prostorno- planskom dokumentacijom u čijem obuhvatu se građevina nalazi.

Članak 7.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina.

Iznimno od stavaka 1. ovog članka, u javnom natječaju se može vrijeme trajanja zakupa odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina u slučaju potrebe znatnih ulaganja u poslovni prostor radi privođenja svrsi.

Članak 8.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

Članak 9.

Javni natječaj je valjan ako na natječaju sudjeluje barem jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Članak 10.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora donosi općinski načelnik te određuje sve uvjete natječaja.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) kojeg imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje da li su pristigle prijave pravodobne, potpune, ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Članak 11.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora),

- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbe o tome tko može podnijeti ponudu,
- odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati,
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti neprihvaćanja niti jedne ponude,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina se vraća,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
- pravo prvenstva, odnosni prednosti na sklapanje ugovora o zakupu,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom zakonom.

Članak 12.

Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj osobi ili fizičkoj osobi koja se natječe,
- ako je natjecatelj fizička osoba: presliku osobne iskaznice i izvornik ili ovjerenu presliku odnosno elektronički ispis, rješenja ili izvatka iz obrtnog ili drugog registra ili evidencije iz kojega mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za obavljanje djelatnosti koja se traži javnim natječajem,
- ako je natjecatelj pravna osoba: izvornik ili ovjerenu presliku ili elektronički ispis rješenja ili izvatka iz odgovarajućeg registra, iz kojeg mora biti razvidno da je natjecatelj registriran za obavljanje djelatnosti koja se traži javnim natječajem,
- dokaz o uplaćenoj jamčevini,
- naznaku poslovnog prostora za koje se daje ponuda na javni natječaj,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
- dokaz da natjecatelj nema dospjelu, a nepodmirenu obvezu prema Republici Hrvatskoj i Općini Tisno,
- dokaz o solventnosti,
- kao i ostale tražene dokaze iz teksta javnog natječaja kojima dokazuju ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja.

Osobe koje ostvaruju pravo prednosti za zakup poslovnog prostora prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dužne su se u prijavi na javni natječaj pozvati na to pravo te uz prijavu dostaviti dokaz na temelju kojih se može utvrditi postojanje prava prednosti za dobivanje u zakup poslovnog prostora u koliko to pravo žele ostvariti.

Provjera postoji li dugovanje prema Općini Tisno biti će izvršena od strane Povjerenstva u financijskim evidencijama Općine Tisno.

Isprave koje se prilažu u prijavi na javni natječaj moraju biti u izvorniku ili ovjerenoj preslici ili u obliku elektroničkih isprava.

Članak 13.

Pravo podnošenja pisane ponude na javni natječaj za poslovni prostor imaju pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.

Članak 14.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Općine Tisno.

Natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

Javni natječaj objavljuje se na službenim mrežnim stranicama Općine Tisno.

Obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u Slobodnoj Dalmaciji.

Dan objave obavijesti o objavi javnog natječaja iz st. 1. ovog članka smatra se danom objave javnog natječaja.

Članak 16.

Početni iznos mjesečne zakupnine odnosno iznos mjesečne zakupnine kada se ugovor o zakupu sklapa sukladno odredbama članka 5. ove Odluke, određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, sukladno Odluci o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno koju donosi Općinsko vijeće Općine Tisno.

Članak 17.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu za zakup poslovnog prostora na adresu: Općina Tisno, Uska ulica 1, Tisno, u roku određenom natječajem koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 30 dana od dana objave obavijesti o objavi javnog natječaja u dnevnom listu Slobodna Dalmacija.

Članak 18.

Ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni natjecatelji ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za ponuđeni poslovni prostor.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Natjecatelji ili njihovi ovlašteni predstavnici koji su nazočni otvaranju ponuda, mogu na zapisnik izjaviti prigovor na postupanje Povjerenstva. O prigovoru odlučuje općinski načelnik zaključkom kojim prigovor može odbaciti, odbiti ili usvojiti.

Nepravodobne i nepotpune ponude te ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja neće se razmatrati, već će se odbaciti zaključkom na zapisnik o javnom otvaranju ponuda.

U slučaju da dva ili više ponuditelja koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija ponuda je ranije zaprimljena u pisarnici Općine Tisno.

Članak 19.

Osobe koje žele ostvariti prvenstveno pravo u postupku natječaja, dužne su istaknuti u ponudi pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine. Ako ponuditelj za kojega se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pisanim putem pozvati da se u roku od 3 dana od zaprimanja poziva očituje o ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvat najviše postignute zakupnine.

Članak 20.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka javnog otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju odustane od svoje ponude prije donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja te nakon donošenja iste, a prije zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a javni natječaj za predmetni poslovni prostor će se ponoviti.

Ako ponuditelj koji nakon donošenja Odluke općinskog načelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odustane od zaključivanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a javni natječaj za predmetni poslovni prostor će se ponoviti.

Članak 21.

Najpovoljnija ponuda je ona koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor.

Članak 22.

Zapisnik Povjerenstva o provedenom natječaju koji sadrži utvrđeni prijedlog najpovoljnije ponude koju smatra da je potrebno prihvatiti ili prijedlog da se ne prihvati niti jedna ponuda, Povjerenstvo dostavlja općinskom načelniku.

Temeljem prijedloga Povjerenstva, općinski načelnik donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluku da ne prihvaća niti jednu ponudu.

Općinski načelnik zadržava pravo da bez obrazloženja poništi natječaj u svakoj fazi postupka.

Odluke iz stavka 2. ovog članka dostavljaju se sudionicima javnog natječaja.

Ako javni natječaj nije uspio, natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni javni natječaj.

Članak 23.

Odluka općinskog načelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke općinskog načelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos mjesečne zakupnine.

Članak 24.

Općinski načelnik će u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja pozvati najpovoljnijeg ponuditelja da u roku koji je određen pozivom pristupi sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 25.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Troškove potvrde (solemnizacije) ugovora snosi zakupnik.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Općina Tisno ne može sklopiti s pravnom osobom ili fizičkom osobom, koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini Tisno, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava uvjeta plaćanja.

Članak 26.

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

Ugovor iz stavka 1. ovog članka treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine i odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do 10. u mjesecu,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci Općinskog vijeća u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 27.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenim ugovorom.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 28.

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

Članak 29.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu i odredbama ove Odluke.

Zakupnik je dužan poslovni prostor čuvati s pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati ugovorom utvrđenu djelatnost.

Članak 30.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Zakupnik je dužan plaćati režijske troškove, komunalnu naknadu i druge naknade o njihovom dospijeću.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću.

Članak 31.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

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

Članak 32.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Općine Tisno kao zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

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

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 33.

Za vrijeme trajanja popravka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovišu zgrade, zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se u slučaju iz stavka 1. ovog članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Odredbe ovog članka ne odnose se na slučajeve neznatnog ometanja.

Temeljem odredbi ovog članka, odluku o oslobođenju od dužnosti plaćanja zakupnine odnosno razmjernog dijela zakupnine donosi općinski načelnik.

Članak 34.

Ukoliko je potrebno poslovni prostor prethodno privesti svrsi odnosno kada je rekonstrukcija nužna kako bi se u poslovnom prostoru mogla obavljati djelatnost određena javnim natječajem, zakupnik može uz prethodno odobrenje općinskog načelnika ulaganjem vlastitih sredstava privesti prostor svrsi u mjeri u kojoj je ta rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti predviđene javnim natječajem i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora, i to za: priključak struje i elektroinstalaterske radove, priključak vode i nužne vodoinstalaterske radove, izgradnju sanitarnog čvora, radove na sanaciji vlage, izmjenu dotrajale stolarije, kao i sve druge radove koji su ocijenjeni kao nužni, a zakupniku će se priznati povrat uloženih sredstava sukladno odredbama ove Odluke.

U slučaju kada je za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastala potreba za izvođenjem hitnih intervencija, odnosno izvođenje radova kojima se otklanja šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete koja je nastala bez krivnje zakupnika, zakupnik može uz prethodnu pisanu suglasnost općinskog načelnika, o vlastitom trošku izvesti radove kojima otklanja štetu s pravom na naknadu za uložena sredstva sukladno odredbama ove Odluke.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor iz stavaka 1. i 2. ovog članka priznaju se isključivo sukladno pisanoj suglasnosti općinskog načelnika uz dostavljen i odobren troškovnik.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Općini Tisno podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženih sredstava, uz koji je dužan priložiti okončane situacije i račune za izvedene radove te dokaz o plaćanju istih te ostalu potrebnu dokumentaciju na zahtjev Općine Tisno.

Priznanje troškova vršiti će se sukladno dostavljenoj dokumentaciji i stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama, prethodno potvrđenim po ovlaštenom inženjeru odgovarajuće struke imenovanom od strane Općine Tisno.

Zakupniku se vrši povrat priznatih uloženih sredstava na način da se ista prebijaju s iznosom mjesečne zakupnine u visini koju odredi općinski načelnik, za vrijeme trajanja zakupa.

Zakupniku se neće priznati pravo na povrat uloženih sredstava u rekonstrukciju poslovnog prostora, ukoliko radove vrši bez pisane suglasnosti Općine Tisno, osim iznimno u slučajevima predviđenim Zakonom.

Članak 35.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Članak 36.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio odnosno s preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje:

- istekom roka predviđenog ugovorom,
- otkazom ili raskidom ugovora.

Članak 38.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka u svako doba ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristit prostor koji drži zakupnik. Otkazni rok je 30 dana.

Članak 39.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne odvede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom.

Članak 40.

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

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

Članak 41.

Zakup ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 42.

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

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

Članak 43.

Iznimno od odredaba ove Odluke, Općinsko vijeće Općine Tisno može temeljem svoje posebne odluke dati na korištenje prostor javnim ustanovama čiji je osnivač Općina Tisno odnosno Republika Hrvatska, ako ocjeni da je to u cilju i interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka

njezinih građana kao i u cilju realizacije investicija od strateškog interesa za Općinu Tisno te ostvarivanja projekata financiranih sredstvima fondova Europske unije.

Odlukom o davanju na korištenje prostora uređuju se podaci o prostoru, djelatnost koja će se obavljati u prostoru, rok na koji se prostor daje na korištenje te druge uvjete i načine korištenja prostora uz obrazloženje cilja i interesa općeg, gospodarskog i socijalnog napretka koji se time ostvaruje.

Prostori namijenjeni radu mjesne samouprave dodjeljuj se mjesnim odborima na korištenje bez naknade odukom Općinskog vijeća.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA:

Članak 44.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Tisno može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavak 6. koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Tisno, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Tisno, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom i to na temelju prethodno izrađenog popisa poslovnih prostora koji će se javno objaviti.

Iznimno od odredbe st. 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora ima i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Tisno u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Tisno, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje, s Općinom Tisno u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje, s Općinom Tisno i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Općinom Tisno, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 45.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Tisno.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka, neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni općine,
2. uličnu su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,

4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objaviti će se u Službenom glasniku Općine Tisno i na službenim mrežnim stranicama Općine Tisno.

Članak 46.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u Službenom glasniku Općine Tisno, na adresu: Općina Tisno, Uska ulica 1, Tisno.

Članak 47.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se zahtjev podnosi,
- podatke o ponuditelju (OIB, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i sl.).

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- potvrdu nadležnog upravnog odjela Općine Tisno o podmirenim obvezama prema Općini Tisno,
- potvrdu Ministarstva financija- Porezne uprave o stanju poreznog duga
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima,
- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka po odabiru Općine Tisno.

Članak 48.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni utvrđenoj od strane sudskog vještaka iz stavka 4. ovog članka.

Iznimno od odredbe st. 1 ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku procijenjena vrijednosti umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je Općina Tisno dala prethodnu pisanu suglasnost, s tima da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine Tisno, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procjenu vrijednosti i vrijednosti neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen prema odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Općine Tisno.

Članak 49.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine Tisno, svojim zaposlenicima

i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja.

Članak 50.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 49. ove Odluke općinski načelnik sklapa ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

IV. PRJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE:

Članak 51.

Za odnose koji nisu uređeni odredbama ove odluke primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Zakona o obveznim odnosima.

Članak 52.

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

Članak 53.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Tisno.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Službeni glasnik Općine Tisno br. 5/14, 5/15, 3/16, 4/16).

KLASA:
URBROJ:
U Tisnom,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TISNO

PREDSJEDNIK:

Nikša Pirjak,v.r.

NACRT