



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD ČABAR

Gradonačelnik

Čabar, 29. siječnja 2018. godine

Gradsko vijeće grada Čabra
n/r predsjednice Vazme Malnar

Na temelju članka 57. Statuta grada Čabra ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 33/09, 28/10, 27/12, 14/13 i 10/16) podnosim Gradskom vijeću grada Čabra na razmatranje i usvajanje prijedlog Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu grada Čabra

Za izvjestiteljicu određujem Ivanu Lakota.

Gradonačelnik:
Kristijan Rajšel, prof., v.r.

Na temelju članka 1. Stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/ 11, 64/15), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15,123/17) i članka 37. Statuta grada Čabra (»Službene novine PGŽ« broj 33/09, 28/10, 27/12, 14/13 i 10/16) Gradsko vijeće grada Čabra, na sjednici održanoj 30. siječnja 2018. godine donijelo je

ODLUKU
o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu grada Čabra

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze grada Čabra (u daljnjem tekstu: zakupodavca) i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada, kao i poslovnog prostora na kojem grad Čabar ima pravo posjeda, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Čabra sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori iz st. 1. ovog članka koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim tim Zakonom.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, garažno mjesto, domovi kulture (dvorane i poslovni prostori).

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitom dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti.

Garaža je prostor za smještaj vozila i druge robe.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži ili na otvorenom.

Domovi kulture posebne su stambeno – poslovne ili samo poslovne zgrade u vlasništvu ili posjedu grada Čabra.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga 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 godina.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu ili je isti istekao i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina uz redovno podmirivanje tekućih mjesečnih obveza.

Pravo nazadkupnje je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

Upravne, stručne i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima iz stavka 1. ovog članka obavlja Jedinstveni upravni odjel grada Čabra.

Članak 3.

Gradsko vijeće može posebnom odlukom propisati da se poslovni prostor u vlasništvu grada Čabra, može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

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

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 2. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu grada Čabra, kao i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu grada Čabra daje se u zakup putem javnog natječaja. Natječaj je otvoren najmanje osam (8) dana računajući od dana objave u dnevnom tisku.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora u punom tekstu objavljuje se u dnevnom tisku, a može se oglasiti na oglasnoj ploči grada Čabra. U dnevnom tisku objavljuje se obavijest o raspisivanju natječaja. Rokovi iz natječaja teku danom objave obavijesti u dnevnom tisku.

Članak 5.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, odnosno Primorsko-goranska županija te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i grad Čabar, te ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika s područja grada Čabra.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., grad Čabar 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, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ali ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a grad Čabar 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 2. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 6.

Uvjeti i postupak natječaja određuju se sukladno odredbama ove Odluke.

Postupak natječaja provodi odabrano povjerenstvo, a odluku o najpovoljnijoj ponudi na prijedlog povjerenstva donosi gradonačelnik.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

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 temeljem ove Odluke, te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Članak 7.

Tekst natječaja mora sadržavati sljedeće:

- a) adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- b) početni iznos jedinične zakupnine mjesečno (za m²), kao i pojedinačni iznos licitiranja po m² na otvaranju pristiglih ponuda
- c) vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- d) vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- e) iznos jamčevine koju određuje gradonačelnik, a ne može biti manja od iznosa jednomjesečne zakupnine, kao i odredbu da se, ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora odnosno ukoliko ugovor ne sklopi u određenom roku, jamčevina ne vraća,
- f) rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za učešće u javnom natječaju,
- g) dan i sat kad se poslovni prostor može razgledati,
- h) odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji prema gradu Čabru, institucijama i trgovačkim društvima u vlasništvu Grada te državnim proračunu ne ispunjava obveze,

- i) odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka odluke o odabiru ili do roka kojeg odredi gradonačelnik sklopiti ugovor o zakupu odnosno, da ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem ili će se javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,
- j) odredbu da kod natječaja za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalaz, koristi stan ili poslovni prostor,
- k) odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da će ga urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
- l) odredbu da prvenstveno pravo na zakup imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja članovi njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine,
- m) odredbu da je pri potpisivanja ugovora najpovoljniji ponuditelj obavezan kao instrument osiguranja plaćanja zakupnine, dostaviti zakupodavcu bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine,
- n) davanja kojima je na mjesečnoj ili godišnjoj bazi opterećen poslovni prostor.

Članak 8.

Pismena prijava za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- prijavu za natječaj s imenom i prezimenom ponuditelja, OIB, prebivalište, broj tekućeg ili žiro računa za fizičke osobe, odnosno naziv tvrtke sa sjedištem, OIB, broj računa za pravne osobe,
- presliku osobne iskaznice ili presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi registar,
- ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje pravo prvenstva,
- ponuđeni mjesečni iznos jedinične zakupnine (po m²),
- dokaz uplate jamčevine,
- potvrde o nepostojanju duga prema gradu Čabru, institucijama i pravnim osobama u vlasništvu grada Čabra te uvjerenje nadležne porezne uprave o nepostojanju duga prema državnom proračunu, odnosno odobrenje odgode plaćanja obveza s pridržavanjem rokova plaćanja,
- kratki opis planirane djelatnosti.

Članak 9.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik u koji se unose podaci o: mjestu i vremenu otvaranja ponuda, članovima Povjerenstva, pristiglim ponudama, prisutnim ponuditeljima, obavijesti o povlačenju odnosno odustajanju od ponude, postupku licitiranja ukoliko se provodi, primjedbi ponuditelja.

Po provedenom postupku iz stavka 1. ovog članka, provodi se postupak prijedloga najpovoljnijeg ponuditelja s razlozima odabira koji se zapisnički bilježi.

Temeljem zapisnika iz st. 1. ovog članka gradonačelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 10.

Jamčevina koju su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene vraća se po završetka javnog natječaja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Iznos jamčevine najpovoljnijeg ponuditelja uračunat će se u cijenu zakupa poslovnog prostora. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno ukoliko ne postupi prema odredbi članka 7. stavak 1. točke i. ove Odluke, iznos jamčevine neće mu biti vraćen.

Članak 11.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora grad Čabar ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, gradu Čabru i institucijama i pravnim osobama u vlasništvu grada Čabra, osim ako je sukladno posebnim propisima

odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavaka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

Zakupnik je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 12.

Ugovorom o zakupu poslovnoga 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. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. krajnji rok početka obavljanja djelatnosti,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. iznos zakupnine,
9. odredbe o raskidu i prestanku važenja ugovora
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
11. druge odredbe ovisno o namjeni i vrsti poslovnog prostora.

III. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 13.

Početna visina zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora iznosi:

- za poslovne zgrade 4,00 kn/m²
- za poslovne prostorije 23,00 kn/m²
- za garaže i garažna mjesta 8,00 kn/m²
- za domove kulture: 10,00 kn /m² za poslovni prostor u domu kulture te 1.000,00 kn dnevno za korištenje dvorane u domu kulture.

Pojedinačnu odluku o naplati dvorane doma kulture donosi gradonačelnik grada Čabra prilikom donošenja suglasnosti za korištenje iste.

Za višegodišnjeg zakupa dvorane doma kulture početna visina zakupnine iznosi 2,00 kn/m².

Grad Čabar zadržava pravo davanja na povremeno korištenje dvorana domova kulture koje su dane na duži zakup (5 godina), udrugama, institucijama ili drugim pravnim osobama najduže na tri uzastopna dana ili ukupno najviše 30 dana godišnje bez prava zakupnika na umanjenje zakupnine ili naknade štete ili izgubljene dobiti.

Zakup poslovnih prostora obračunava se mjesečno, a sredstva zakupnine prihod su proračuna grada Čabra.

Članak 14.

U svrhu poticanja i opstanka rada javnih i državnih službi na području grada Čabra na besplatno korištenje mogu se dati poslovni prostori u vlasništvu ili posjedu grada Čabra i to

- poslovni prostori u paviljonima dvorca Zrinski
- poslovni prostori u prostorima domova kulture na području grada Čabra.

U svrhu promicanja kulture, očuvanja kulturne baštine, poticanja općekorisnog rada i rada udruga, gradonačelnik može donijeti odluku o davanju udrugama na korištenje bez naknade poslovne prostore u vlasništvu grada Čabra. Bez naknade ne može se dati na korištenje poslovni prostor koji služi samo u svrhu redovne djelatnosti udruge (održavanje sastanaka i sl.).

Postupak davanja na korištenje provodi se sukladno članku 4. ove Odluke.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 15.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom. Zakupnik je dužan početi s obavljanjem djelatnosti najkasnije do krajnjeg roka utvrđenog ugovorom.

Članak 16.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora (adresa, površina, izgled, i sl.), te stanje uređaja (vodomjer, ele. brojilo i sl.) u vrijeme primopredaje poslovnog prostora.

Zapisnikom se obvezno utvrđuje da je zakupodavac predao, a zakupnik primio poslovni prostor u viđenom stanju.

Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora potpisuju obje ugovorene strane.

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 17.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 18.

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

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

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

Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 19.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu te prostor predati u posjed zakupodavcu.

Članak 20.

Ako zakupnik zbog radova iz prethodnog članka ove Odluke ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 18. ove Odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Članak 21.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili izgled poslovnoga prostora tj. koje trajnije utječu na izgled i funkciju prostora.

Zakupodavac je dužan u roku od 15 dana, od dana primitka pisane obavijesti zakupnika o namjeri ulaganja sa priloženim troškovnikom ovjerenim od nadležnog izvođača, obavijestiti zakupnina dali ulaganja prihvaća u cijelosti, djelomično ili ga ne prihvaća.

U slučaju djelomičnog prihvaćanja ili odbijanja suglasnosti iz prethodnog stavka ovog članka, zakupodavac će odlučiti dali će, u slučaju da zakupnik ipak ulaganje izvrši, dozvoliti ulaganje bez prava zakupnika na naknadu troškova ili raskinuti ugovor uz pravo na naknadu štete.

Članak 22.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

Članak 23.

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, ako nije drukčije ugovoreno.

Naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno.

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

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 25.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

Članak 26.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom.

Članak 27.

U slučaju iz članka 26. ove Odluke 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.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora te ove Odluke.

Članak 28.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje jedne godine pa do najviše pet godina.

Sklopljenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora potvrđuje se da je zakupodavac predao a zakupnik primio poslovni prostor u viđenom stanju, te da je zakupnik suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 29.

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

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup i iznosi 30 dana.

Članak 31.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zbog razloga za koje zakupodavac nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
4. se pojave okolnosti na koje zakupodavac ne može utjecati, a dovode do nemogućnosti daljnjeg korištenja poslovnog prostora od strane dotadašnjeg zakupnika.

Članak 32.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa.

Zakupodavac nema pravo potraživanja nepriznatih ulaganja u prostor, naknade za bogaćenje bez osnove ili drugih potraživanja koja nisu utvrđena ugovor o zakupu.

Članak 33.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovom Odlukom.

Članak 34.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

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

Članak 35.

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

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

Članak 36.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije 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 37.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu nadležan je Općinski sud u Rijeci.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA ČABRA

Članak 38.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Čabra može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 7. ove Odluke, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema gradu Čabru, pod uvjetima i u skladu s odlukom nadležnih tijela grada Čabra.

Poslovni prostor u vlasništvu grada Čabra može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 7. ove Odluke, pod uvjetima i u skladu s odlukama koje će donijeti predstavničko tijelo grada Čabra.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Članak 39.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Članak 40.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu poslovnog prostora kao i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlaštenu sudsku vještaku građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 41.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi
- odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku.

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 42.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada podnose se Jedinostvenom upravnom odjelu.

Članak 43.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi gradonačelnik ili gradsko vijeće ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, gradu Čabru, institucijama ili tvrtkama u vlasništvu Grada, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu grada Čabra (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je proračuna Grada.

Članak 45.

Prema odredbama ove Odluke grad Čabar može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 46.

Danom početka primjene ove Odluke prestaje važiti Odluka poslovnom i stambenom prostoru u vlasništvu i posjedu grada Čabra („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 08/99, 10/02, 28/05, 20/08 i 54/09), osim odredaba koje se odnose na stambene prostore u vlasništvu ili posjedu grada Čabra, koje ostaju na snazi do donošenja Odluke o davanju u najam ili prodaji stanova u vlasništvu ili posjedu grada Čabra.

Članak 47.

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

Članak 48.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama grada Čabra«.

KLASA: 372-01/18-01/04
URBROJ: 2108-01/1-18-1
Čabar, 30. siječnja 2018. g.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ČABRA
Predsjednica
Vazma Malnar, v.r.