

Na temelju članka 6. stavak 2. i članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) i članka . Statuta Grada Korčule ("Službeni glasnik Grada Korčule", broj: 3/18 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Korčule na ____ . sjednici, održanoj dana _____ 2025. godine, donijelo je

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Korčule, koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Korčula ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka (dalje u tekstu: Grad).

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora koji je vlasništvo, odnosno suvlasništvo Grada.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom zakonu.

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

Na zakupne odnose koji nisu uređeni zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora i ovom Odlukom, primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

Izrazi u ovoj Odluci koji imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod bez obzira u kojem su rodu navedeni.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona 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.

Sadašnjim zakupnikom 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. godina.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

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

Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

III JAVNI NATJEČAJ

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada daje se u zakup javnim natječajem (prikupljanjem pisanih ponuda i usmenim javnim nadmetanjem).

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstava.

Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo koje ima tri člana, predsjednika, zamjenika predsjednika i jednog člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Članak 5.

Javni natječaj objavljuje se na web-stranici i na oglasnoj ploči Grada, a obavijest o objavi javnog natječaja u jednom od lokalnih tiskovina.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, položaj u zgradi, oznaka čestice zgrade, korisna površina),
- djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se na početni iznos zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost,
- odredbu da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju,
- odredbu o tome tko ima pravo sudjelovanja na javnom natječaju
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o tome koje se prijave neće razmatrati,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Gradu do dana zaključenja natječaja,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sva javna davanja o kojima službeno evidenciju vodi porezna uprava,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu za sudjelovanje na javnom natječaju
- rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju,
- naziv i adresu tijela kojem se pisana ponuda, odnosno prijava podnosi,
- vrijeme (dan i sat) kada se može izvršiti pregled poslovnog prostora,
- odredbu o pravu prvenstva po posebnim zakonima,
- odredbu o iznosima i sredstvima osiguranja plaćanja,
- odredbu da ako najpovoljniji ponuditelj odustane ili smatra da je odustao od ponude ili od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine,
- odredbu o mogućnosti poništenja ili djelomičnog poništenja javnog natječaja, sve do sklapanja ugovora o zakupu,
- posebne uvjete za vanjsko i unutarnje uređenje prostora,
- odredbu da je poslovni prostor ne uvjetan za obavljanje djelatnosti te da potrebno izvršiti znatna ulaganja
- ostale posebne uvjete.

Članak 6.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije te fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost(dalje u tekstu: fizičke osobe-obrtnici), a državljani su Republike Hrvatske ili državljani država članica Europske unije.

Fizičke osobe koje nemaju registriranu poslovnu djelatnost mogu sudjelovati u natječaju samo kod podnošenja ponuda za zakup garaža i garažnih mjesta.

Rok za podnošenje ponuda odnosno prijava na javni natječaj je najmanje 8 (osam) dana od dana objavljivanja obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku.

Članak 7.

Ponuditelj je u pisanoj prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, sukladno djelatnostima koje su navedene u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta.

Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti u odgovarajućem registru.

Grad ne odgovara za ishodenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj prijavi.

Članak 8.

Sudionici javnog natječaja obvezni su uplatiti jamčevinu, koja ne može biti manja od tromjesečnog iznosa početne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja.

Uplaćena jamčevina vratit će se, u zakonskom roku, sudionicima natječaja čije ponude nisu prihvaćene kao i sudioniku natječaja koji je odustao od svoje ponude pisanom obavijesti prije postupka otvaranja ponuda, dok se izabranom ponuditelju jamčevina zadržava i uračunava u iznos zakupnine.

Uplaćena jamčevina se ne vraća ako odabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

Članak 9.

Pisana prijava se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

" NE OTVARATI - PRIJAVA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA".

Ako se radi o natječaju koji se odnosi na više poslovnih prostora a redni broj nije naznačen na omotnici, iz prijave treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor prijava podnosi.

Pisana prijava i pripadajuća dokumentacija se izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

U pisanoj prijavi ponuditelj mora navesti sljedeće:

- redni broj i adresu poslovnog prostora za koji se dostavlja pisana prijava,
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, prebivalište/sjedište, osobni identifikacijski broj odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj,
- adresu elektroničke pošte i kontakt broj,
- djelatnost koja će se u obavljati u poslovnom prostoru za koji se dostavlja pisana prijava, a koja mora biti navedena u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis ponuditelja ili opunomoćenika ponuditelja.

Uz pisanu prijavu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- dokaz državljanstva Republike Hrvatske – preslika osobne iskaznice ili domovnice (za fizičke osobe obrtnike ili koji obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) izvadak iz odgovarajućeg registra-ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući registar/upisnik) iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, osim za garaže i garažna mjesta,

- potvrda o nepostojanju dugovanja prema Gradu iz svih osnova ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- potvrda nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- potvrdu nadležnog trgovačkog suda ili odgovarajućeg nadležnog tijela da nije otvoren stečajni postupak, da nije nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi s vjerovnicima, da nije obustavio polovne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima, koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od prijave na natječaj u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ako je primjenjivo. Ova obveza primjenjiva je na trgovačka društva, dok se na fizičke osobe - obrtnike ne primjenjuje,
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, potvrdu nadležnog tijela ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz javnog natječaja odnosno status branitelja, u izvorniku ili preslici,
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodnog podstavka ovog stavka, dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici ili elektronskom zapisu),
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno –radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, u izvorniku ili preslici
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ovjerenu izjavu da nije zakupnik drugog poslovnog prostora,
- druge dokaze u odnosu na posebne uvjete ukoliko su isti utvrđeni natječajem.

Svi dokazi i isprave iz stavka 5. ovog članka moraju biti izvornici ili preslike i ne vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani.

Podnošenjem pisane prijave na javni natječaj smatra se da je ponuditelj suglasan da Grad može prikupljati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

Ako se jedna osoba natječe za više poslovnih prostora, dužna je za svaki poslovni prostor podnijeti zasebnu pisanu prijavu u zatvorenoj omotnici sa svim prilogima koje prijava mora sadržavati.

Članak 10.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno, bez javnog natječaja, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na

temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno, bez javnog natječaja, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 7. i 8. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 7. i 8. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

PRIKUPLJANJE PISANIH PONUDA

Članak 11.

Pisane ponude se otvaraju javno a ponuditelj ili odnosno njihovi punomoćnici (punomoć treba biti ovjerena kod javnog bilježnika) imaju pravo nazočiti otvaranju ponuda.

O otvaranju ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi članovi Povjerenstva i zapisničar.

Zapisnik sadrži osobito podatke o ponuditeljima, dokumentaciji priloženoj uz ponude, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za poslovni prostor.

Ukoliko se natječaj provodi prikupljanjem pisanih ponuda i ako pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelj će biti pozvan da u roku od 3 (tri) dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

Javni natječaj jprakupljanjem pisanih ponuda je uspio i ako je najmanje jedan ponuditelj podnio pravovremeno potpunu ponudu koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i ako je ponuđena mjesečna zakupnina veća od oglašene u javnom natječaju.

USMENO JAVNO NADMETANJE (LICITACIJA)

Članak 12.

Usmeno javno nadmetanje za određeni poslovni prostor može se održati ako u njemu sudjeluju najmanje dva natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja, a provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju. Otvaranje pristiglih prijava na javni natječaj i usmeno javno nadmetanje (licitaciju) provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja.

Javno nadmetanje (licitacija) provodi se povećanjem usmene ponude, tako da natjecatelji usmeno, jedan po jedan daju na zapisnik svoju ponudu. Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što proteknu 2 minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude, odnosno najviše iznosa mjesečne zakupnine, bez PDV-a. Usmeno javno nadmetanje (licitacija) okončat će se po davanju najpovoljnije ponude, a najpovoljnijim sudionikom u

natječaju smatrat će se onaj tko na javnom nadmetanju ponudi najviši novčani iznos povrh početne cijene te će se s njim zaključiti ugovor.

Ponuditelj, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 (osam) dana od poziva pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, te dostaviti bjanko zadužnicu radi osiguranja, a u protivnom će se smatrati da je odustao od ponude.

Članak 13.

Povjerenstvo neće razmatrati pisanu ponudu, odnosno prijavu koja je nepravodobna, koja nije potpuna i koja je podnesena od strane dužnika Grada Korčule.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Gradonačelnik.

Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u zakupninu.

Nakon otvaranja ponuda, svi zainteresirani ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude odnosno prijave, po prethodnoj najavi.

Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram ponuditelja ili drugih osoba.

Članak 14.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

IV UGOVOR O ZAKUPU

Članak 15.

Na temelju zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, Grad kao zakupodavac zaključuje sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem kao zakupnikom ugovor o zakupu, koji u ime Grada potpisuje Gradonačelnik.

Ugovor o zakupu 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 (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),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 16.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu, osim bitnih sastojaka može sadržavati i:

- iznos naknade za korištenje zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi, te način njihova obračuna i plaćanja,
- odredbu o plaćanju svih troškova koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (svi režijski troškovi), uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeća
- odredbu o instrumentima osiguranja plaćanja,
- odredbu o osiguranju prostora od požara i drugih štetnih događaja,
- odredbu o pridržavanju općih uvjeta za uređenje i uporabu poslovnog prostora,
- odredbu o prestanku ugovora,
- odredbu o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup te da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu,
- ovršne odredbe,
- odredbu o solemnizaciji ugovora.

Članak 17.

Sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza i naknade za bespravno korištenje poslovnog prostora odnosno bjanko zadužnica/e sa jamcem platcem na iznos zakupnine za cjelokupno trajanje zakupa, zakupnik je dužan prilikom zaključenja ugovora o zakupu, dostaviti Gradu.

Zakupnik je dužan za cijelo vrijeme trajanja zakupa ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati poslovni prostor od požara i osnovnih opasnosti (požar, udar groma, oluja, tuča, eksplozija i sl.), uz dopunske opasnosti od poplave i izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi te policu vinkulirati u korist Grada.

Zakupnik je dužan u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu dostaviti dokaz o zaključenoj polici iz stavka 2. ovog članka, u protivnom Grad će otkazati ugovor o zakupu.

Odredbe iz stavka 2. ne odnose se na garaže i garažna mjesta.

Članak 18.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo za namjenu određenu ugovorom o zakupu i u skladu s odredbama ove Odluke.

Grad ima pravo najmanje jednom mjesečno izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja te u slučaju uočenog nedostatka u svezi korištenja, pisano zatražiti od Zakupnika da se isti otklone u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen.

Članak 19.

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

Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.

V PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 20.

Grad je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

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

Zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će poslovni prostor urediti, ukoliko je potrebno, o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost, bez prava potraživanja istih od Grada.

Članak 21.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od najduže 10 (deset) godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 (deset) godina.

Članak 22.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Grad ima pravo raskinuti ugovor i ima pravo na naknadu štete.

Zakupnik ima pravo na uređenje i rekonstrukciju poslovnog prostora o svom trošku, bez prava potraživanja istih od Grada ili prava na snižavanje ugovorene zakupnine.

Članak 23.

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

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

Članak 24.

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 25.

Gradonačelnik donosi odluku o zasnivanju zakupnog odnosa na temelju javnog natječaja ili neposrednom dodjelom te određuje početni iznos mjesečne zakupnine, namjenu prostora i rok na koji se poslovni prostor daje u zakup u skladu s općim aktom Grada kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Članak 26.

Iznimno od odredbe članka 5. stavak 1. ove Odluke proračunskim korisnicima Grada, ustanovama kojima je osnivač Grad Korčula, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a koji obavljaju poslove lokalnog značaja na temelju članka 19.a Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20 kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade.

Korisnici iz stavka 1. ovog članka dužni su održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi Gradonačelnik, odnosno predstavničko tijelo Grada na rok dulji od 5 (godina) uz prethodno pribavljenu suglasnost upravnog odjela koji je po odluci o ustrojstvu nadležan za djelokrug rada korisnika iz stavka 1. ovog članka.

Međusobna prava i obveze Grada i korisnika uređuju se Ugovorom o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade.

VI ZAKUPNINA

Članak 27.

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

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se u skladu s općim aktom Grada koji donosi gradonačelnik.

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

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

Ulaganja u poslovni prostor odobrena od strane Grada priznati će se u iznos zakupnine kroz prijeboj sa zakupninom do isplate odobrenog iznosa u cijelosti i to način koji će biti propisan ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 28.

Pored zakupnine Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijecu, ako nije drukčije ugovoreno.

Zakupnik se, osim zakupnine, obvezuje plaćati uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeca sve troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, internet, pričuva, spomenička renta, komunalna naknada, vodna naknada, odvoz komunalnog otpada i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora) kao i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Grada.

VII PRESTANAK ZAKUPA

Članak 29.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom, odnosno danom isteka otkaznog roka.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Ugovor o zakupu 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.

Članak 30.

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

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 31.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 32.

Grad 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 znatnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. Grad, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Članak 33.

Grad može otkazati ugovor i kad:

1. zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela;
2. se zakupnik koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom;
3. zakupnik bez opravdanog razloga odbije preuzeti poslovni prostor, uzimajući u obzir da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju;
4. zakupnik, bez opravdanog razloga, u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena;
5. zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja isključivo ugovorenu djelatnost;
6. zakupnik onemoguću Gradu uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja;
7. zakupnik ne dostavi u propisanom roku sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza;
8. zakupnik ne dostavi u propisanom roku dokaz o zaključenoj polici osiguranja
9. zakupnik izda poslovni prostor u podzakup;
10. zakupnik po bilo kojoj pravnoj osnovi da trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu;
11. se zakupnik, bez opravdanog razloga, ne koristi poslovnim prostorom duže od 90 dana za obavljanje ugovorene djelatnosti, osim u slučaju izvođenja radova od strane Grada koji se tiču poslovnog prostora odnosno zgrade u kojoj je isti;
12. zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Grada tri ili više puta tijekom godine dana;
13. zakupnik, bez pismene suglasnosti zakupodavca, otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora;
14. Grad poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana.

Grad može otkazati ugovor o zakupu i kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe kojoj je osnivač ili pretežiti osnivač ili za provođenje projekata od interesa za Grad.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu iz stavka 2. ovog članka, zakupnik je dužan poslovni prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed Gradu u roku od 90 dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

Članak 34.

U slučaju nemogućnosti uredne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj zakupnik nije obavijestio Grad, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena Grada, dostava će se smatrati izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku pisanu opomenu odnosno otkaz.

Prilikom predaje ispraznjenoga 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 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 36.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je Sud.

VIII KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 37.

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Grada i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika, utvrđuje predstavničko tijelo Grada, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Grada
2. ulični 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.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada osobe iz stavka 1. ovoga članka podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu Grada određenom propisom o ustrojstvu Grada.

Iznimno od navedenog, pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 Gradom, 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 38.

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 39.

Poslovni prostor iz članka 37. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Grad dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 40.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 41.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada podnosi se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određeno propisom o ustrojstvu Grada.

Članak 42.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada iz članka 37. stavka 1. ove Odluke donosi predstavničko tijelo Grada ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 43.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 37. stavka 1. ove Odluke Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 44.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno stavku 3. ovoga članka, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako osoba iz stavka 6. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 6. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi iz stavaka 1, 2. i 6. ovoga članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojim upravlja Grad, odnosno pravna osoba u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

IX PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 45.

Gradonačelnik će sukladno članku 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 112/18, 123/24) donijeti opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore.

Članak 46.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Korčule broj:4/2003) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama te Odluke i propisa donesenih na temelju te Odluke.

Članak 47.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Korčule", broj: 4/2003) osim odredbe čl. 14. koja će biti na snazi do donošenja akta iz članka 45. Odluke.

Članak 48.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Korčule".

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA

KLASA:732-02/25-01/01
URBROJ:2117-9-05/11-25-1

Obrazloženje

Grad Korčula daje u zakup poslovne prostore s kojim raspolaže, temeljem Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Korčule“, broj 4/2003).

Od 2003. godine do danas mijenjali su se propisi vezani za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11 Zakon) donesen je u listopadu 2011., a stupio je na snagu 15. studenoga 2011. godine.

Prva izmjena i dopuna je bila u lipnju 2015. u cilju uređenja postupanja kada zakupniku koji je ispunjavao uvjete nije u Zakonom propisanom roku ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu te su bile izmijenjene i dopunjene odredbe koje se odnose na uvjete i kriterije za prodaju poslovnih prostora.

Druga izmjena i dopuna je bila u prosincu 2018. a odnose se na uvođenje zabrane podzakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne samouprave, te su dodatno uređeni kriteriji za prodaju poslovnoga prostora i propisano je postupanje radi reguliranja zakupnog odnosa s neposrednim posjednicima.

Treće izmjene i dopune Zakona donesene su u listopadu 2024. kojim je utvrđeno da će se visina mjesečne zakupnine odredit prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja. Nadalje, propisana je obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ukoliko jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Omogućeno je uređenje zakupnih odnosa između Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave sa zakupnicima koji uredno izvršavaju svoje ugovorne obveze i koji u poslovnom prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost na način da će moći i nadalje nastaviti i planirati svoje poslovne aktivnosti, a zakupodavci će zadržati kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu.

Omogućena je neposredna prodaja garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave i to korisnicima koji garaže koriste na temelju valjanog ugovora ili ugovora koji je istekao odnosno pravnim sljednicima navedenih korisnika, a za korištenje uredno podmiruju naknadu,

Omogućeno je uređenje zakupnih odnosa u poslovnim prostorima, kojih je vlasništvo stekla Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na način da se omogući sklapanje ugovora o zakupu s neposrednim posjednikom takvog poslovnoga prostora, a koji je u vrijeme stjecanja vlasništva Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave u poslovnom prostoru obavljao dopuštenu djelatnost i koji je poslovni prostor koristio temeljem sklopljenog ugovora o zakupu s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili temeljem pravne osnove koja je otpala.

Omogućeno je produženje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koji je istekao, i to zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

U cilju onemogućavanja zlorabe prava zakupnika uslijed davanja u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, Zakonom iz 2024. zabranjuje se davanje u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Izmjenama Zakona iz 2024. se propisuje da će se postupci započeti po odredbama Zakona, a prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti po odredbama Zakona i propisa donesenih na temelju istog, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama Zakona iz 2024. i propisa donesenih na temelju Zakona iz 2024. ako je to povoljnije za stranku i ako to ona zatraži.

Ova Odluka usuglašena je sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), pa se predlaže Gradskom vijeću da istu donese.