Na temelju članka 6. stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15) i članka 36. Statuta Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 8/18 i 14/18), Gradsko vijeće Grada Makarske na \_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018.g. , donosi

**O D L U K U**

**O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Makarske te poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Makarske.

Ova Odluka se ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a koje korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

Poslovni prostor, u smislu ove Odluke, je poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJA U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

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

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem i to:

- prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama ili

- usmenim nadmetanjem (licitacijom).

O raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje gradonačelnik.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostor se daje u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim člankom 6. stavkom 2. Zakona, o čemu zaključkom odlučuje gradonačelnik Grada Makarske.

Iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora je i kada sadašnji zakupnik u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu.

Grad Makarska je dužan zakupniku iz prethodnog stavka, 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, o čemu zaključkom odlučuje gradonačelnik.

Pod sadašnjim zakupnikom podrazumjeva se zakupnik koji koristi poslovni prostor na temelju valjanog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik koji u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu ne prihvati ponudu u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

U slučaju iz prethodnog stavka, Grad Makarska je dužan za taj poslovni prostor raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je bio ponuđen sadašnjem zakupniku, pod uvjetom da se u prostoru nastavi obavljati ista djelatnost.

1. Komisija za provođenje natječaja i otvaranje ponuda

Članak 5.

Postupak natječaja provodi i zaključak o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik na prijedlog Komisije za provođenje natječaja i otvaranje ponuda (u daljnjem tekstu: Komisija) koju imenuje gradonačelnik, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Makarske nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Komisija ima predsjednika i dva člana te zamjenike istih.

Komisija otvara i razmatra ponude, odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja te utvrđuje i predlaže gradonačelniku odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno o neprihvaćanju niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude i ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja neće se razmatrati.

Komisija može uz obrazloženje predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda, o čemu zaključkom odlučuje gradonačelnik.

Zaključak gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja koji su podnijeli pravovremene i potpune ponude, odnosno prijave, a koji ispunjavaju sve uvjete natječaja.

Na zaključak gradonačelnika se, radi njegova preispitivanja, može izjaviti prigovor u roku 8 dana od dana primitka zaključka.

Po prigovoru gradonačelnik može odbiti prigovor i potvrditi zaključak ili prihvatiti prigovor i izmijeniti ili poništiti zaključak.

Zaključak o prigovoru je konačan.

1. Javni natječaj

Članak 6.

Javni natječaj sadrži osobito:

* podatke o poslovnom prostoru (adresu, položaj, površinu i namjenu poslovnog prostora);
* vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
* početni iznos mjesečne zakupnine;
* odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu;
* 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, odnosno prijavu;
* mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave;
* mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno provedbe usmenog nadmetanja;
* odredbu o mogućnosti neprihvaćanja niti jedne ponude;
* odredbu o tome da se najpovoljnijom ponudom smatra ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine;
* odredbu da će Komisija, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu, pozvati te natjecatelje da, u roku od 24 sata, u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine;
* odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene da se jamčevina vraća;
* odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu;
* odredbu o pravu prvenstva za sklapanje ugovora o zakupu.

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

Članak 7.

Javni se natječaj objavljuje u tiskanim sredstvima javnog informiranja u skraćenom obliku, a osobito sadrži:

* adresu, položaj, površinu i namjenu poslovnog prostora;
* vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
* početni iznos mjesečne zakupnine;
* mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave;
* informaciju gdje se objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Cjeloviti tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Grada Makarske i na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Makarske, Obala kralja Tomislava 1, Makarska.

Članak 8.

Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni, položaju i namjeni poslovnog prostora sukladno Zaključku o utvrđivanju početne cijene zakupa-najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske, koji donosi gradonačelnik.

Članak 9.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje u javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe (samostalna profesionalna djelatnost) i fizičke osobe-obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 10.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu, u iznosu 30 % godišnjeg iznosa zakupnine, po početnoj zakupnini, u korist proračuna Grada Makarske.

Natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku 30 dana od konačnosti Zaključka iz članka 18. ove Odluke.

Članak 11.

Osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Članak 12.

Ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Komisiji u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 20 dana od dana objave u tisku.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe;

- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu

odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja,

Izvod iz obrtnog registra, Izvod iz sudskog registra za pravne osobe i drugo.);

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja prema

državnom proračunu izdanu od strane nadležne Porezne uprave Ministarstva

financija, ne stariju od 30 dana do dana objave natječaja, te potvrdu Grada Makarske

o nepostojanju duga prema Proračunu Grada Makarske, ne stariju od 30 dana do

dana objave natječaja;

- dokaz o uplati jamčevine;

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje status osobe iz

članka 11. ove Odluke;

- drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.

Komisija neče razmotriti ponude, odnosno prijave:

- fizičkih i pravnih osoba koje imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu

Grada Makarske, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda

plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizičke ili pravne osobe pridržavaju

tih rokova.

- fizičkih i pravnih osoba koje imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom

Proračunu o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija - Porezna

uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja

navedenih obveza, pod uvjetom da se fizičke ili pravne osobe pridržavaju tih

rokova.

- fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

*a) Usmeno nadmetanje*

Članak 13.

Usmeno nadmetanje provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju.

Usmeno nadmetanje za određeni poslovni prostor može se održati ako u njemu sudjeluju najmanje tri natjecatelja koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Iznimno, Komisija može odlučiti da se usmeno nadmetanje održi ako u njemu sudjeluju dva natjecatelja koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Članak 14.

Predsjednik Komisije otvara usmeno nadmetanje i upoznaje sudionike s načinom provođenja usmenog nadmetnja.

Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Komisije utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Ako natjecatelj nije pristupio usmenom nadmetanju, smatra se da je odustao od prijave.

Nakon unošenja u zapisnik podataka o natjecateljima koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja, usmeno nadmetanje započinje i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u usmenom nadmetanju.

Komisija provodi usmeno nadmetanje tako da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju na zapisnik svoju ponudu.

Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što protekne 2 minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

*b) Prikupljanje pisanih ponuda*

Članak.15.

Pisane 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 za pojedini poslovni prostor te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini prostor.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije koji provode javni natječaj i zapisničar.

Članak 16.

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

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

Članak 17.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako dva ili više natjecatelja ponude, za isti poslovni prostor, isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Komisija će pozvati te natjecatelje, da u roku od 24 sata, ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Komisija otvoriti i predložiti gradonačelniku najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 18.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg natjecatelja za svaki pojedini poslovni prostor koji je bio predmet natječaja na prijedlog Komisije donosi gradonačelnik.

3. Zasnivanje zakupa poslovnog prostora

Članak 19.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu u ime Grada Makarske sklapa gradonačelnik u roku od 15 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu, u roku iz prethodnog stavka, Komisija predlaže gradonačelniku sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 20.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku i osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

- odredbu o ovršnosti;

- odredbe o osiguranju plaćanja;

- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja

zakupa, ako stopa inflacije godišnje bude viša od 10%, a prema

gradonačelnikovoj odluci;

- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;

- odredbu o tome da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca

činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored,

površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora;

- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed

zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno

istekom otkaznog roka;

- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uloženih sredstava u

poslovni prostora, a koja mu je zakupodavac kompenzirao odobrivši mu

oslobađanje od plaćanja zakupnine;

- odredbu da je Zakupnik dužan plaćati i druge troškove i naknade koje proizlaze

iz korištenja poslovnog prostora;

- odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), isti za sva

dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno

i drugo sukladno ovoj Odluci.

Članak 21.

Odredbe ove Odluke odgovarajuće se primjenjuju i na davanje u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Makarske.

Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka mogu odrediti drugačiji iznos mjesečne zakupnine od početnog iznosa propisanog Zaključkom o utvrđivanju početne cijene zakupa-najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske.

Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi za pravne osobe iz st.1. ovog članka nadležno tijelo utvrđeno aktom te pravne osobe.

4. Podzakup

Članak 22.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

5. Stupanje u prava i obveze

Članak 23.

Gradonačelnik odobrava stupanje u prava i obveze sadašnjeg zakupnika koji u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, sljedećim osobama:

* bračnom i izvanbračnom drugu, djeci, roditelju, posvojitelju i posvojeniku, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastave obavljati obrt iste ugovorne djelatnost;
* zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, koji su najmanje pet (5) godina bili zaposlenici kod zakupnika, pod uvjetom da nastave obavljati istu ugovorenu djelatnost;
* pravnom slijedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost;

6. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 24.

Zakupodavac je obvezan predati zakupniku poslovni prostor u roku i u stanju utvrđenom u ugovoru.. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor tada se smatra da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora zakupniku, sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Za vrijeme trajanja popravaka 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 krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije moga koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Odredba prethodnog stavka ne odnosi se na slučajeve neznatnog ometanja od nekoliko sati ili nekoliko dana po sat, dva ili slično, ako je primjerice postavljena građevinska skela radi nekog popravka, a radi te skele je zaklonjen ulaz u poslovni prostor i slično.

Članak 25.

Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

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

7. Prestanak zakupa

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje protekom vremena na koji je ugovor sklopljen i otkazom.

Članak 27.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kakvom ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom poslovnog prostora i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, 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 smanjenjem visine zakupnine.

Članak. 28.

Zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne odredbe o trajanju zakupa, ako druga ugovorna strana ne izvršava obveze iz ugovora o zakupu, a osobito, 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 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca,
* zakupnik onemogući zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora,
* zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 60 dana,
* zakupnik poslovni prostor da u podzakup,
* zakupnik ne izvršava druge obveze preuzete ugovorom.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

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

Otkazni rok je 30 dana.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zakupodavac otkazuje preko javnog bilježnika.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršit će se prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Glasnik Grada Makarske, br. 1/2005 i 25/2008).

Članak 30.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o zakupu poslovnog prstora (Glasnik Grada Makarske, br. 1/2005 i 25/2008).

Članak 31.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Glasniku Grada Makarske.

Klasa:372-03/18-01/6

Ur.broj:2147/01-03/6-18-04

Makarska, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018.g.

Predsjednik Gradskog vijeća

Marko Ožić-Bebek, dr.med.

**O b r a z l o ž e n j e**

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Makarske te poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Makarske.

Poslovnim prostorom u smislu članka 2. stavak 3. Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu, dok se odredbe Zakona ne primjenjuju na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, skladištenja i čuvanja robe ili u slične svrhe, a koje korištenje ne traje duže od 30 dana.

Kod zasnivanja zakupa poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu obvezan je javni natječaj, s tim da su predviđeni određeni izuzeci od tog pravila.

Tako javni natječaj nije potreban ako ugovor o zakupu sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetom da je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Druga iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora je kada sadašnji zakupnik u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu. U tom slučaju zakupodavac je dužan takvom zakupniku 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.

Pod sadašnjim zakupnikom podrazumijeva se zakupnik koji koristi poslovni prostor na temelju valjanog ugovora o zakupu.

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

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Svaka ugovorna strana ugovora o zakupu poslovnog prostora ima određena prava i obveze.

Obveza je zakupodavca da preda zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom u ugovoru, kao i u stanju utvrđenom u ugovoru. O primopredaji poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o primopredaji.

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/ili krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. Ovo pravilo ne vrijedi u slučaju ako se radi o slučajevima neznatnog ometanja kraćeg trajanja.

Osnovna je obveza zakupnika da plati ugovorenu zakupninu u roku utvrđenom u ugovoru. Zakupnik je dužan plaćati i druge troškove i naknade koje porizlaze iz korištenja prostora, a na što se ugovorom obvezao.

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

Zakupnik nema pravo vršiti preinake u poslovnom prostoru bez izričite suglasnosti zakupodavca, niti poslovni prostor može davati u podzakup.

Daljna je obveza zakupnika da nakon proteka zakupa preda zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, osim promjena do kojih je došlo redovitim korištenjem poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu na određeno vrijeme prestaje protekom vremena na koji je sklopljen i otkazom.

Zakupodavac ima pravo otkazati ugovor ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru i ne izvršava obveze preuzete ugovorom.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu, ne navodeći razloge.

Gradonačelnik odobrava stupanje u prava i obveze sadašnjeg zakupnika koji u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, bračnom i izvanbračnom drugu, djeci, roditelju, posvojitelju i posvojeniku, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu; zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, koji su najmanje pet (5) godina bili zaposlenici kod zakupnika; kao i pravnom slijedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost.

Nacrt prijedloga Odluke o zakupu poslovnog prostora bio je na savjetovanju sa zainteresiranom javnošću, putem mrežnih stranica Grada Makarske (www.makarska.hr) u trajanju od 30 dana, odnosno od 21. rujna do 21. listopada 2018.g. te se na navedeni Nacrt nije očitovao niti jedan dionik.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću Grada Makarske usvajanje predložene Odluke.

**GRADONAČELNIK**

**Jure Brkan, dipl. oec.**