Na temelju članka 35. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj, [91/96](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32383), [68/98](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32385), [137/99](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32387), [22/00](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32389), [73/00](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32391), [114/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32395), [79/06](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32397), [141/06](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32399), [146/08](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32401), [38/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32403), [153/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32405), [143/12](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32407), [152/14](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32409), 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak), članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 36. Statuta Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske, br. 8/18 i 14/18), Gradsko vijeće Grada Makarske na \_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. godine, 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 (u daljnjem tekstu: Grad) te poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, te zasnivanje zakupa poslovnog prostora, prava i obveze ugovornih strana i prestanak zakupa, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Ova Odluka ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, 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.

Članak 2.

Poslovni prostor, u smislu ove Odluke, je poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano čl.2. Zakona 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.

Iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora je i kada zakupniku istječe ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je s Gradom sklopljen na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava svoje obveze iz ugovoru o zakupu.

Grad kao zakupodavac može na pisani zahtjev zakupnika iz prethodnog stavka dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od pet godina, pod istim uvjetima i uz isti iznos mjesečne zakupnine kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po Zaključku iz čl.8. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, o čemu zaključkom odlučuje gradonačelnik.

Zakupnik iz st.4. ovog članka je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz prethodnog stavka ili ako ga Grad pisanim putem obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu za sklapanje novog ugovora najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

1. **Komisija za provođenje natječaja i otvaranje ponuda**

Članak 5.

Postupak natječaja provodi i zaključak o najpovoljnijoj ponudi donosi Komisija za provođenje natječaja i otvaranje ponuda (u daljnjem tekstu: Komisija) koju imenuje gradonačelnik, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada 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 donosi zaključak sukladno rezultatu javnog natječaja.

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

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

Na zaključak Komisije može se izjaviti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana primitka zaključka.

Po prigovoru gradonačelnik može, odbiti prigovor i potvrditi zaključak ili prihvatiti prigovor i izmijeniti ili poništiti zaključak. Nepravovremeni prigovor i prigovor podnesen od strane neovlaštene osobe će se odbaciti.

Zaključak po prigovoru je konačan.

1. **Javni natječaj**

Članak 6.

Javni natječaj sadrži:

* podatke za identifikaciju poslovnog prostora (redni broj poslovnog prostora, ulica i broj, položaj - etaža, površinu, broj zemljišno-knjižne čestice i zemljišno-knjižnog uloška, ako je poslovni prostor upisan u zemljišne knjige;
* djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
* vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
* početni iznos mjesečne zakupnine u kunama, bez PDV-a;
* pretpostavke i način izmjene zakupnine;
* odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu;
* odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati;
* iznos 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 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 ponuditelja ponude isti najviši iznos mjesečne zakupnine, pozvati te ponuditelje da, u roku od 7 dana, dostave novu ponudu, u zatvorenoj omotnici;
* odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene da se jamčevina vraća;
* odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu;
* odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora;
* odredbu da Grad sve do sklapanja ugovora zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj njegovoj fazi.

Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 7.

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

* podatke o poslovnom prostoru;
* djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
* vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
* početni iznos mjesečne zakupnine u kunama, bez PDV-a;
* mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave;
* informaciju gdje se objavljuje cjeloviti tekst javnog natječaja i
* drugo;

Cjeloviti tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Grada www.makarska.hr i na oglasnoj ploči Grada.

Članak 8.

Početni iznos zakupnine određuje se 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 na javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravne osobe.

Članak 10.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu, u trostrukom iznosu početnog mjesečnog iznosa zakupnine u kunama, bez PDV-a, u korist Proračuna Grada.

Ponuditelj je obvezan nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovor o zakupu uplatiti razliku iznosa do visine tri ponuđene mjesečne zakupnine, uvećane za iznos PDV-a.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima uplaćena jamčevina vraća, u nominalnom iznosu i bez kamata.

Članak 11.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako se pozovu na to pravo u ponudi, odnosno prijavi na natječaj za navedeni poslovni prostor, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

Osobe iz prethodnog stavka ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora u vlasništvu Grada, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Ponuditelji iz stavka 1. ovog članka, ako se žele koristiti pravom prednosti, moraju biti nazočni prilikom otvaranja ponuda i dati izjavu da prihvaćaju najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

Članak 12.

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

Dan objave natječaja u tisku smatra se danom objave javnog natječaja.

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

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe (redni broj, adresa poslovnog

prostora);

- ime i prezime ponuditelja, prebivalište, OIB (za fizičke osobe koje imaju

registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv

trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe);

- adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj kontakt telefona;

- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju

samostalnu profesionalnu djelatnost;

- presliku izvatka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 60 dana do dana objave

javnog natječaja, iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati

djelatnost koja je oglašena (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik);

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, bez PDV-a, ne manji od oglašenog

u javnom natječaju (ne odnosi se na usmeno nadmetanje - licitaciju);

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdanu od nadležne Porezne uprave da fizička

ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu,

osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne

stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;

* izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Grada da fizička ili pravna

osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Gradu, osim ako im je odobrena

odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do

dana objave javnog natječaja;

- dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja, s naznakom poslovne

banke kod koje je otvoren, za povrat jamčevine,

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja,

kojom se dokazuje status osobe iz članka 11. ove Odluke, za osobu koja se poziva

na pravo prednosti;

- drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.

Ako se ponuditelj natječe za više oglašenih prostora, za svaki je potrebno dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici sa svim prilozima koje ponuda mora sadržavati.

Komisija neće razmatrati ponude, odnosno prijave fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

***a) Prikupljanje pisanih ponuda***

Članak 13.

Pisane ponude se otvaraju javno.

Ponuditelji ili njihovi opunomoćenici imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda, a ako žele koristiti pravo prednosti iz članka 11. ove Odluke, tada moraju biti nazočni i dati odgovarajuću izjavu da prihvaćaju najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

Opunomoćenici iz prethodnog stavka moraju predočiti punomoć ovjerenu od strane javnog bilježnika – za fizičke osobe, odnosno punomoć ovjerenu od strane zakonskog zastupnika – za pravne osobe.

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

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

Članak 14.

Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda je uspio ako je najmanje jedan ponuditelj podnio pravovremenu i potpunu ponudu koja ispunjava sve uvjete javnog 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 15.

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

Ako dva ili više ponuditelja ponude, za isti poslovni prostor, isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Komisija će pozvati te ponuditelje, da u roku od 7 dana, ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Komisija otvoriti i donijeti odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 16.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki pojedini poslovni prostor koji je bio predmet javnog natječaja, donosi Komisija.

***b) Usmeno nadmetanje (licitacija)***

Članak 17.

Usmeno nadmetanje provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju.

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

Članak 18.

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

Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Komisije utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatelja 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.

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

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

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki pojedini poslovni prostor koji je bio predmet javnog natječaja, donosi Komisija.

**III. ZASNIVANJE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA**

Članak 19.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu u ime Grada sklapa gradonačelnik po konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu po pozivu i u ostavljenom roku, ugovor o zakupu sklopiti će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti, ako je potrebno, o vlastitom trošku, kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 20.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, ugovor o zakupu mora sadržavati sljedeće odredbe:

- odredbu da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa kao ovršna isprava

sukladno Zakonu o javnom bilježništvu

- 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;

- 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), za sva

dugovanja koja proizlaze iz Ugovora o zakupu isti odgovaraju solidarno;

- i drugo sukladno ovoj Odluci.

Članak 21.

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

Ako poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora bude dan u podzakup raskida se ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 22.

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

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.

**IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

Članak 23.

Grad 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 smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

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

Članak 24.

Ako Grad ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret Grada sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio Grad nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Članak 25.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Grad dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret Grada, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Grad i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako Grad u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret Grada sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

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

Članak 26.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je Grad dužan održavati i koji padaju na teret Grada, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu 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 27.

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

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

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

Članak 28.

Zakupnik je dužan Gradu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine, mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

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

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

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora (redovito održavanje, čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i drugo).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i drugo).

**Stupanje u prava i obveze**

Članak 29.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika.

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

**V. PRESTANAK ZAKUPA**

Članak 30.

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

Članak 31.

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 Grada 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 Grada,

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.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Grad otkazuje putem javnog bilježnika.

Članak 32.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako Grad u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Članak 33.

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

Članak 34.

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

Otkazni rok iznosi 30 dana.

Članak 35.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan Gradu 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 sukladno ovoj Odluci.

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 Grad nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

**VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 36.

Na zakupne odnosne koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu.

Na usmeno nadmetanje odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prikupljanje pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 37.

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

Članak 38.

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

Klasa:372-03/18-01/6

Ur.broj:2147/01-03/6-19-08

Makarska, \_\_\_\_\_\_\_\_2019.g.

Predsjednik Gradskog vijeća

Marko Ožić-Bebek, dr.med.

**O b r a z l o ž e n j e**

Sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18), 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, zasnivanje zakupa poslovnog prostora, prava i obveze ugovornih strana te prestanak zakupa.

Naime, budući je važeća Odluka o zakupu poslovnog prostora donesena temeljem starog Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora iz 2004.g., nužno je bilo donijeti novu odluku u skladu s novim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18) – u daljnjem tekstu Zakon.

Poslovnim prostorom, sukladno Zakonu, smatraju se: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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

Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom 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, a koje korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhu skladištenja i čuvanja robe.

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 koji je sklopio temeljem javnog natječaja.

U tom slučaju Grad kao zakupodavac može na pisani zahtjev zakupnika dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od pet godina, pod istim uvjetima i uz isti iznos mjesečne zakupnine kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po Zaključku o utvrđivanju početne cijene zakupa-najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Makarske, o čemu zaključkom odlučuje gradonačelnik.

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

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima 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.

O primopredaji poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o primopredaji.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan Gradu 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 Grada.

Ugovor o zakupu na određeno vrijeme prestaje protekom vremena na koji je sklopljen i otkazom. U slučaju smrti, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

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 7 dana, odnosno od 09. do 16. siječnja 2019.g. te se na navedeni Nacrt nije očitovao niti jedan dionik.

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Makarske usvajanje predložene Odluke.

GRADONAČELNIK

Jure Brkan, dipl.oec.,v.r.