

SLUŽBENI GLASNIK

GRADA BIOGRADA NA MORU

GOD. XXII.

07. listopada 2015. godine

BROJ 6

Na temelju članka 1. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11. i 64/15.) i članka 26. stavak 1. točka 3. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ broj 5/09., 3/13., 8/13. – proč. tekst i 4/15.), Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru, na svojoj 24. sjednici održanoj dana 06. listopada 2015. godine, donijelo je

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 1/12., 13/13., 2/14. i 7/14.) u članku 3. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračuni i Gradu Biogradu na Moru (osim ako mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza), ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako je Gradu Biogradu na Moru potreban taj prostor za obavljanje njegove djelatnosti.“

Iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

„Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 3. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.“

U dosadašnjem stavku 3., koji postaje stavak 4., riječi „u roku od 30 dana“ zamjenjuju se riječima: „najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.“

Članak 2.

U članku 28. stavku 2., iza riječi: „financijske obveze prema“ dodaju se riječi: „Republici Hrvatskoj i“.

U podstavku 4. iza riječi: „koristio“ dodaju se riječi: „na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom Biogradom na Moru“.

U stavku 3. iza riječi: „valjanost“ dodaju se riječi: „i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina“.

Članak 3.

U članku 30. riječi: „Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom i komunalni sustav“ zamjenjuju se riječima: „Odsjeku za upravljanje gradskom imovinom i komunalni sustav“.

Članak 4.

U članku 37. riječi: „Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom i komunalni sustav“ zamjenjuju se riječima: „Odsjek za upravljanje gradskom imovinom i komunalni sustav“.

Članak 5.

Odredbes ove Odluke neće se primjenjivati na zakupne odnose koji su prestali prije stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru.“

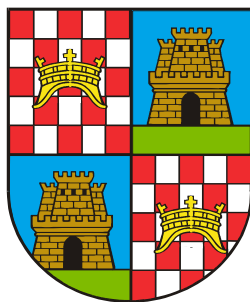
KLASA: 372-01/12-01/02

URBROJ: 2198/16-02-15-16

Biograd na Moru, dana 06. listopada 2015. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRAD NA MORU

**Predsjednica Gradskog vijeća:
Melanija Ražov Radas, dr. med.**



SLUŽBENI GLASNIK

GRADA BIOGRADA NA MORU

GOD. XXII.

08. rujna 2014. godine

BROJ 7

Na temelju članka 6. st. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11.) i članka 26. stavak 1. točka 3. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik grada Biograda na Moru“, broj 8/13. – proč. tekst) Gradsko vijeće grada Biograda na svojoj 14. sjednici održanoj 29. kolovoza 2014. godine, donijelo je

ODLUKU

o izmjeni odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru

I.

U čl. 9. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik grada Biograda na Moru“, broj 01/2012., 13/2013. i 02/2014.) mijenja se članak 9. na način da umjesto riječi „Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja“ treba stajati . „Gradonačelnik“, slijedom čega sada isti ispravno glasi:

„Članak 9.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik.

Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.

Protiv Odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja stranka može podnijeti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana primitka Odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.

Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.“

II.

U svemu ostalome cit. Odluka iz članka I. ostaje nepromijenjena.

III.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku grada Biograda na Moru.“

KLASA: 372-01/12-01/02

URBROJ: 2198/16-01-14-13

Biograd na Moru, 29. kolovoza 2014.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednica Gradskog vijeća:
Melanija Ražov Radas, dr.med.**

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/2011.) i članka 26. stavak 1. točka 3. Statuta grada Biograda na Moru ("Službeni glasnik grada Biograda na Moru", broj 5/09., 3/13. i 8/13. – proč. tekst), Gradsko vijeće grada Biograda na Moru na svojoj 9. sjednici održanoj dana 23. travnja 2014. godine donijelo je

ODLUKU
o dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Biograda na Moru

Članak 1.

U članku 5. stavak 1. alineja 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik grada Biograda na Moru“, broj 1/2012. i 13/2013.; dalje u tekstu: Odluke) iza riječi „mjesečno“ briše se zarez i dodaju se riječi:
„uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,“

Članak 2.

U članku 6. stavak 1. alineja 6. Odluke iza riječi „mjesečno“ briše se zarez i dodaju se riječi:
„uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,“

Članak 3.

U članku 11. stavak 1. alineja 3. Odluke iza riječi „mjesečno“ briše se zarez i dodaju se riječi:
„uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,“

Članak 4.

U članku 13. stavak 2. točka 7. Odluke iza riječi „zakupnine“ briše se zarez i dodaju se riječi:
„uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,“

Članak 5.

U članku 27.a stavak 1. Odluke iza riječi „manjinskih prava“ briše se točka te se dodaju riječi:
„kao i pravnim subjektima kojima je Grad Biograd na Moru osnivač ili suosnivač“.

Članak 6.

Ova Odluka o dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku grada Biograda na Moru.

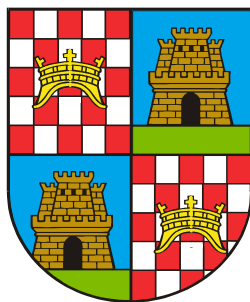
KLASA: 372-01/12-01/02

URBROJ: 2198/16-02-14-10

Biograd na Moru, dana 23. travnja 2014. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednica Gradskog vijeća
Melanija Ražov Radas, dr. med.**



SLUŽBENI GLASNIK

GRADA BIOGRADA NA MORU

GOD. XXI.

30. prosinca 2013. godine

BROJ 13

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/2011.) i članka 26. stavak 1. točka 3. Statuta grada Biograda na Moru ("Službeni glasnik grada Biograda na Moru", broj 5/09., 3/13. i 8/13. – proč. tekst), Gradsko vijeće grada Biograda na Moru na svojoj 7. sjednici održanoj dana 27. prosinca 2013. godine donijelo je

O D L U K U

o dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik grada Biograda na Moru“, broj 1/2012.) iza članka 27. dodaje se novi članak 27.a koji glasi:

„Gradonačelnik može posebnom odlukom određene prostore u vlasništvu Grada Biograda na Moru, na pisani i obrazloženi zahtjev dati na uporabu ustanovama, udrugama i neprofitnim organizacijama, čija djelatnost predstavlja javnu potrebu i interes Grada Biograda na Moru na području kulture, sporta, odgoj i obrazovanja, tehničke kulture, zdravstva i socijalne skrbi, civilnog društva i manjinskih prava.

Prostori iz stavka 1. ovog članka ne smatraju se poslovnim prostorima u smislu članka 2. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Gradonačelnik svojom odlukom odlučuje o davanju na uporabu prostora iz stavka 1. ovog članka, uz sljedeće kriterije:

- prostori iz stavka 1. ovog članka daju se na uporabu na određeno vrijeme u trajanju do pet (5) godina, uz mogućnost produženja roka uporabe za isti vremenski period, pod uvjetom pridržavanja ugovorenih obveza definiranih ovom Odlukom i Ugovorom o uporabi,
- uporabnik je u obvezi plaćati komunalnu i druge naknade utvrđene zakonom i općim aktima Gradskog vijeća Grada Biograda na Moru, režijske troškove (voda, struja itd.), te snositi troškove tekućeg održavanja prostora,
- uporabnik je u obvezi koristiti prostor u strogo namjenske programske svrhe, te prostor ne smije davati drugome na uporabu,
- za sva ulaganja u prostor uporabnik mora pribaviti prethodnu suglasnost gradonačelnika Grada Biograda na Moru. Adaptaciju prostora uporabnik izvodi o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava.

Prostori iz stavka 1. ovog članka daju se bez obveze provođenja javnog natječaja, neposredno, sklapanjem ugovora o uporabi na temelju odluke gradonačelnika iz prethodnog stavka.

U slučaju kad se prostor daje na uporabu osobama iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik može odlučiti da se za uporabu prostora ne plaća naknada.“

Članak 2.

Ova Odluka o dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“.

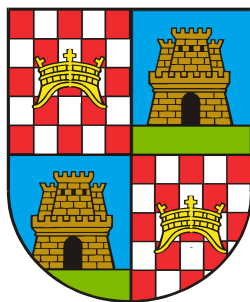
KLASA: 372-01/12-01/02

URBROJ: 2198/16-02-13-7

Biograd na Moru, dana 27. prosinca 2013. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednica Gradskog vijeća
Melanija Ražov Radas, dr. med.**



SLUŽBENI GLASNIK

GRADA BIOGRADA NA MORU

GOD. XX.

01. veljače 2012. godine

BROJ 1

Na temelju članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11) i članka 26. st. 3. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ br. 5/09), Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru, na svojoj 27. sjednici održanoj 31. siječnja 2012. godine, donosi

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Biograda na Moru na kojem Grad Biograd na Moru ima pravo raspolaganja ili korištenja, te istim gospodari.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Članak 2.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

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.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 3.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnoga natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom

vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i Gradu Biogradu na Moru, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 4.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup donosi Gradonačelnik. Javni natječaj se provodi na način da ponuditelji dostave pismene ponude u zatvorenim omotnicama, a temeljem javnog natječaja objavljenog u dnevnom ili tjednom tisku.

Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), kojeg imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana te njihovih zamjenika.

Članak 5.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (lokacija, oznaka kat. čest., površinu u m²),
- djelatnost (namjenu) i vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje,
- pravo sudjelovanja u natječaju,
- uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje i način predaje ponude,
- uvjeti natječaja,
- naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda.

Članak 6.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj i fizičkoj osobi koja se natječe,
- original ili ovjerena preslika rješenja o upisu u sudski registar za pravnu osobu, odnosno original ili ovjerena preslika odobrenja za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- naznaku poslovnoga prostora za koji se daje ponuda na natječaj,
- ponuđeni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- kao i ostale tražene dokaze iz teksta javnog natječaja, kojima dokazuju ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja.

Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine", broj 174/04.) trebaju se pozvati na pravo prvenstva te dostaviti pravovaljan dokaz o svojem statusu.

Članak 7.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Gradu Biogradu na Moru, Povjerenstvu za provedbu javnog natječaja u zatvorenoj omotnici s naznakom "za natječaj – s naznakom: - ne otvaraj" preporučenom

pošiljkom ili dostavom na pisarnicu, te bez obzira na način dostave rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena na gradskoj pisarnici do tog trenutka.

Članak 8.

Ponude se otvaraju javno. O radu Povjerenstva vodi se zapisnik. Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Gradu Biogradu na Moru, firmama u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Biograda na Moru te Državnom proračunu RH, do dana javnog otvaranja ponuda.

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

Osobe koje žele ostvariti prvenstveno pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, istaknuti u ponudi pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.

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

Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a za predmetni poslovni prostor javni natječaj će se ponoviti.

Članak 9.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.

Protiv odluke Povjerenstva o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, stranka može podnijeti prigovor Gradonačelniku, u roku od 8 dana od dana primitka odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.

Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Članak 10.

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana nakon otvaranja ponuda. Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

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

Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a natječaj za tu lokaciju će se ponoviti.

Članak 11.

Odluka o dodjeli poslovnog prostora u zakup sadrži:

- naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor,
- naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu, kat. čest.),
- cijenu zakupa po m² mjesečno,
- vrijeme trajanja zakupa,
- rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu,
- rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju,
- zabranu davanja poslovnog prostora u podzakup,
- uputu o pravnom lijeku.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 12.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, koji trošak snosi zakupnik.

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

Članak 13.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor u zakup, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 14.

Za vrijeme trajanja ugovora o zakupu iznos zakupnine može se izmijeniti samo u slučajevima iz članka 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11).

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 15.

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

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

Članak 16.

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

Članak 17.

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, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

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

Članak 18.

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

Članak 19.

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

Članak 20.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

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

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

Članak 21.

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

Članak 22.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 23.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje:

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

Članak 24.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.

Članak 26.

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

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

Članak 27.

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.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 28.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Biograda na Moru može se prodati:

- sadašnjem zakupniku, odnosno zakupniku poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

- sadašnjem korisniku, odnosno korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Iznimno od odredbe stavka prvog ovog članka pravo na kupnju poslovnoga prostora ima i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Biogradom na Moru 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 s Gradom Biogradom na Moru, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

– prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Biogradom na Moru 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 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 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.

Iznimno poslovni prostor se može prodati i sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost, ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 29.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika Grada Biograda na Moru, utvrđuje Gradsko vijeće.

Članak 30.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Gradu Biogradu na Moru, Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom i komunalni sustav, Trg kralja Tomislava br. 5, Biograd na Moru.

Članak 31.

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 32.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku i sadašnjem korisniku, navedenim u članku 27. stavku. 1. ove Odluke, tržišna cijena

umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

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

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 33.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 31. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 34.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku:

– odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

– odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

– zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

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

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

Članak 35.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradsko vijeće 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, Gradu Biogradu na Moru, 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 36.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora, Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

Za provedbu ove Odluke nadležan je Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom i komunalni sustav.

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Biograda na Moru.

KLASA: 372-01/12-01/02
URBROJ: 2198/16-02-12-3
Biograd na Moru, 31. siječnja 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednik Gradskog vijeća
Tonči Šangulin**
