

14

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18), članka 56. st.3. i 68. st. 1. Statuta Grada Umaga-Umago ("Službene novine Grada Umaga" br. 9/09, 3/13, 14/13-pročišćeni tekst, 9/18 i 13/18-pročišćeni tkst) te članka 59. st. 1. i 64. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Umaga-Umago ("Službene novine Grada Umaga" br. 9/09, 15/13 i 9/18) Gradsko vijeće Grada Umaga-Umago, na sjednici održanoj dana 17. travnja 2019. godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU
ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Umaga-Umago te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.
- (2) Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora koji je u vlasništvu Grada Umaga-Umago sadašnjem zakupniku.
- (3) Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ove Odluke podrazumjeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.
- (4) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na postupke davanja u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Umaga-Umago.
- (5) 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, čije korištenje ne traje duže od trideset (30) dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest (6) mjeseci ako se prostor koristi u svrhu skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

- (1) Poslovni prostor u smislu ove odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (2) U smislu ove Odluke, zakupodavac je Grad Umag-Umago (u daljnjem tekstu: Grad).
- (3) U smislu ove Odluke, zakupnik je fizička osoba-obrtnik ili pravna osoba koja ima sklopljen ugovor o zakupu i koja u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost (u daljnjem tekstu: zakupnik).

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.
- (2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi gradonačelnik.
- (3) Cjeloviti tekst javnog natječaja ističe se na oglasnoj ploči Grada i objavljuje na internet stranicama Grada.

(4) Obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku u skraćenom obliku uz naznaku gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja.

(5) 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 i 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, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Članak 4.

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

(2) Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju znatnih ulaganja u poslovni prostor.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 5.

(1) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu sa ovom Odlukom.

(2) Postupak natječaja provodi upravni odjel Grada nadležan za upravljanje imovinom uz Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

(3) Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo koje provodi postupak otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanje pojedine ponude.

(4) Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sastoji se od predsjednika i dva člana.

(5) Upravno tijelo Grada nadležno za upravljanje imovinom, temeljem zapisnika iz stavka 3. ovog članka priprema prijedlog odluke o najpovoljnijoj ponudi te ga dostavlja gradonačelniku na razmatranje i usvajanje.

Članak 6.

(1) Javni natječaj sadrži osobito:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora);

2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,

3. početni iznos mjesečne zakupnine;

4. iznos jamčevine koji treba položiti za sudjelovanje u natječaju, oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje i obavezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini,

5. mjesto, način i rok do kojega se može podnijeti pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju,

6. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,

7. odredbu koje se ponude neće razmatrati,

8. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,

9. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,

10. odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude,

11. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,

12. odredbu da se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
 13. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
 14. odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
 15. odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, natjecatelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenim novinama Grada Umaga-Umagu, u svrhu u koju su prikupljeni
 15. ovlaštenje da gradonačelnik može bez obrazloženja poništiti natječaj u pojedinim dijelovima ili u cijelosti u svim fazama natječajnog postupka,
- (2) Osim odredbi iz stavka 1. ovog članka, natječajem se mogu odrediti i uvjeti uređenja prostora kao i drugi posebni uvjeti glede načina korištenja poslovnog prostora (posebni uvjeti).

Članak 7.

- (1) Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, položaju, površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor, kojeg donosi gradonačelnik.
- (2) Ugovorena mjesečna zakupnina uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Članak 8.

- (1) Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa utvrđuje gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela nadležnog za upravljanje imovinom Grada.
- (2) Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.
- (3) Prilikom predlaganja djelatnosti osobito se vodi računa o uvjetima propisanim prostorno planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, razvojnim planovima Grada, iskazanom interesu potencijalnih zakupaca, potrebama građana za određenim djelatnostima i sl.
- (4) Gradsko vijeće može donijeti odluku o obavljanju samo određenih djelatnosti na određenom području (određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima).

Članak 9.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe-obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u RH, odnosno s registriranom podružnicom u RH.

Članak 10.

- (1) Dan isticanja teksta natječaja na oglasnoj ploči Grada smatra se danom objave natječaja.
- (2) Rok za davanje ponuda iznosi petnaest (15) dana.
- (3) Iznimo od stavka 2. ovog članka rok za davanje ponuda može biti i duži ukoliko je potrebno prikupiti posebnu dokumentaciju čije ishođenje iziskuje duži rok.
- (4) Ponude se otvaraju na sjednici Povjerenstva iz članka 5. ove Odluke.

Članak 11.

Pravo zakupa na poslovni prostor ne može ostvariti fizička ili pravna osoba:

- koja ima dospjelih, a nepodmirenih obveza prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada te prema državnom proračunu, s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, odnosno, sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada odobrena obročna otplata navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- pravna osoba čiji je osnivač ili član uprave ili osoba ovlaštena za zastupanje ujedno i osnivač, član uprave ili osoba ovlaštena za zastupanje u pravnoj osobi (povezana društva) koja ima dospjele, nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada,
- pravo zakupa na poslovni prostor ne može ostvariti fizička ili pravna osoba čija su dugovanja prema Gradu Umagu-Umagu ostala nenaplativa zbog zastare duga.

Članak 12.

- (1) Osobe koje sudjeluju u natječaju moraju uplatiti jamčevinu.
- (2) Jamčevina iznosi trostruki iznos početnog iznosa mjesečne zakupnine i uplaćuje se u korist proračuna Grada.
- (3) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena se jamčevina uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od 15 dana od donošenja zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 13.

- (1) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.
- (2) Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu visinu zakupnine, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine. Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.
- (3) Iznimno od stavka 1. i 2. ukoliko je to u interesu Grada, poslovni prostor može se dati u zakup pod posebnim uvjetima i kriterijima.
- (4) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima 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 ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (5) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Članak 14.

- (1) Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog

ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(2) Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti zakupodavcu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen. Isto tako, zakupodavac 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.

(3) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Članak 15.

(1) Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu putem nadležnog upravnog odjela za upravljanje imovinom Grada.

(2) Na natječaju za zakup, za pojedini poslovni prostor može sudjelovati više ponuditelja s jednom ponudom (zajednička ponuda) pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne jamčevine.

(3) Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- Redni broj i oznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda,
- Dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju fizičkoj ili pravnoj osobi (obvezno navesti OIB) te broj žiro računa, odnosno broj swifta ako je ponuditelj iz inozemstva, na koji će mu se, ukoliko ne bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj, vratiti uplaćena jamčevina,
- Ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama,
- Preslik osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
- izvadak iz sudskog registra, izdan od strane registarskog suda ili javnog bilježnika, izvornik, ne stariji od 6 mjeseci, ukoliko je ponuditelj prava osoba,
- Dokaz o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora – obrtnica ili izvadak iz obrtnog registra, ne stariji od 6 mjeseci, u preslici, ako je ponuditelj fizička osoba koja je vlasnik obrta,
- Izjavu da će, ukoliko bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj za određeni poslovni prostor, otvoriti obrt odnosno osnovati trgovačko društvo za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena predmetnog poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana primitka zaključka o izboru istog kao najpovoljnijeg ponuditelja, ako je ponuditelj fizička osoba koja u vrijeme trajanja natječaja nije vlasnik obrta odnosno osnivač trgovačkog društva,
- Dokaz o uplati jamčevine – uplatnica u originalu ili potvrda o uplati izvršenoj putem interneta,

- Uvjerenje/potvrda da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema Gradu Umagu i trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga (Komunela d.o.o. i 6. maj d.o.o.), a u slučaju odobrenja odgode plaćanja navedenih obveza sukladno posebnim propisima odnosno odobrenja obročne otplate navedenih obveza sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela, izjavu da se pridržava rokova plaćanja, izdano u razdoblju od danaobjavljivanja natječaja do posljednjeg dana objave, u izvorniku.“
- Izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne starije od 60 dana,
- Izvornik ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje prvenstveno pravo osobe iz članka 13. stavak 5. ove Odluke,
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenim novinama Grada Umaga-Umago, a u svrhu koju su prikupljeni,
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja,

Članak 16.

Ponude koje nisu podnesene u roku i/ili koje nisu potpune te ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja odlukom gradonačelnika odbaciti će se kao nepravovremene odnosno nepotpune.

Članak 17.

- (1) Pristigle ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlaštteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.
- (2) O otvaranju pristiglih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o tome da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda zaprimljeno, podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o tome da li ponude sadrže propisanu dokumentaciju iz uvjeta natječaja. Zapisnik sadrži i podatke o tome koliko je ponuda predano u roku te koji ponuditelji, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici prisustvuju otvaranju ponuda.
- (3) Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj i zapisničar.

Članak 18.

Natječaj će se provesti i ako je pristigla samo jedna ponuda.

Članak 19.

- (1) Po utvrđivanju prijedloga najpovoljnije ponude, Povjerenstvo iz članka 5. ove Odluke utvrđuje koje su osobe s prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.
- (2) Ako je ponuditelj osoba iz članka 13. stavak 5. ove Odluke te se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prava prvenstva, a nazočan je otvaranju ponuda, Povjerenstvo će ga pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.
- (3) Ukoliko osoba nije prisutna, Povjerenstvo će istu pisanim putem pozvati da se u roku od tri dana od dana primitka poziva očituje o prihvaćanju uvjeta iz najpovoljnije ponude.
- (4) Ukoliko se osoba koja ima pravo na ostvarivanje prava prvenstva ne očituje na poziv u danom roku, smatrat će se da ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

Članak 20.

Gradonačelnik ima pravo poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi te ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

Članak 21.

(1) Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva, donosi gradonačelnik.

(2) Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, pozvati će se na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

(3) Ako se ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka u roku od petnaest (15) dana od dana zaprimanja poziva na sklapanje ugovora ne odazove pozivu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Članak 22.

Ako ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, gradonačelnik će za predmetni poslovni prostor raspisati novi natječaj.

Članak 23.

Ukoliko ponuditelj čija ponuda bude utvrđena najpovoljnijom, nakon donošenja Zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 24.

(1) Ako dosadašnji zakupnik ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu u ugovorom i zakonom predviđenom roku, predaja poslovnog prostora zatražiti će se sukladno zakonskim propisima te će se zakupniku naplatiti ugovorna kazna sukladno odredbi članka 28. st. 2. ove Odluke.

Članak 25.

Odluka gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja je konačna uz iznimku da gradonačelnik ima pravo poništiti izbor fizičke osobe kao najpovoljnijeg ponuditelja ukoliko ista nije, sukladno izjavi priloženoj ponudi, u zadanom roku otvorila obrt ili osnovala trgovačko društvo za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena predmetnog poslovnog prostora.

III. PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPNIKA

Članak 26.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom mora sadržavati sljedeće odredbe:

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 te eventualno zajedničkim uslugama uz naznaku da iste nisu uračunate u zakupninu,
5. rok na koji je ugovor sklopljen,
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. iznos mjesečne zakupnine i drugih naknada, rokove njihova plaćanja te pretpostavke i način izmjene istih,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje da pristaje na povećanje zakupnine koja će se dogoditi u tijeku trajanja zakupa, prema odlukama nadležnog tijela,
9. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
10. odredbu da se zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora ne smije dati u podzakup, osim u slučaju iz čl. 35. i 36. ove Odluke,
11. odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
12. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpis ugovornih strana,
13. odredbu da zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava,
14. odredbu da zakupnik nema pravo na naknadu štete u slučaju više sile (poplava, potres i druge elementarne nepogode),
15. odredbu da zakupnik nema pravo zadržanja ili retencije poslovnog prostora s osnove potraživanja uložениh sredstava u isti,
16. odredbu o ovršnosti,
17. 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 ili raskida ugovora,
18. neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložениh sredstava u poslovni prostor, odnosno da uložena sredstva daruje zakupodavcu, koji to sa zahvalnošću prihvaća,
19. odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno,
20. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
21. odredbu o ugovornoj kazni.

Članak 27.

- (1) Odredbe ove Odluke odgovarajuće se primjenjuju i na davanje u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga-Umago.
- (2) Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka mogu odrediti drugačiji početni iznos mjesečne zakupnine od početnog iznosa propisanog Pravilnikom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.
- (3) Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi za pravne osobe iz čl. 1. ovog članka nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.
- (4) Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su od upravnog odjela Grada nadležnog za upravljanje imovinom Grada prije raspisivanja javnog natječaja zatražiti mišljenje o usklađenosti teksta javnog natječaja s odredbama ove Odluke.

Članak 28.

(1) Zakupnik je obvezan prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavcu predati:

- ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos godišnje zakupnine ili
- garanciju poslovne banke na iznos od dvanaest (12) mjesečnih zakupnina ili
- dokaz o zasnovanom založnom pravu (hipoteci) na nekretninama u svome vlasništvu u korist Grada Umaga čija vrijednost treba biti tri (3) puta veća od visine godišnje zakupnine ili
- dokaz o uplati godišnjeg iznosa zakupnine,

koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

(2) Ugovorna kazna u iznosu od dvije mjesečne zakupnine naplatit će se iz sredstava osiguranja plaćanja iz prethodnog stavka ukoliko zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu, slobodan od osoba i stvari u roku od 8 dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanku ugovora o zakupu.

Članak 29.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Članak 30.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti sa više osoba (zajednički zakup).

(2) Poslovni prostor za koji je zaključen ugovor o zakupu iz stavka 1. ovoga članka ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

(3) Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika, isti za ugovorne obveze odgovaraju solidarno. U slučaju odustanka jednog suzakupnika, s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Članak 31.

Gradonačelnik može, na zahtjev zakupnika poslovnog prostora, a po pribavljenom mišljenju nadležnog upravnog odjela za upravljanje imovinom, za vrijeme trajanja zakupa odobriti zajednički zakup pod uvjetom da je to u interesu Grada te da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a supodnositelj zahtjeva nema dugovanja prema Gradu i trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

Članak 32.

(1) Zakupnik je dužan obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru minimalno deset (10) mjeseci tijekom tekuće godine u dogovoru sa Gradom.

(2) Obavijest o prestanku obavljanja djelatnosti u vremenskom periodu dužem od trideset (30) dana zakupnik je dužan dostaviti upravnom tijelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom Grada, u pisanom obliku.

(3) Zakupnik je dužan poslovni prostor koji ima u zakupu prigodno uređivati za vrijeme blagdana.

Članak 33.

(1) Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Zaključkom gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje upravnog odjela Grada nadležnog za upravljanje imovinom pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina niža odnosno da zakupnik prihvati daljnju primjenu ugovorene najamnine ako je zakupnina za novu/dopunjenu djelatnost niža od ugovorene.

(2) Uvjeti iz prethodnog stavka moraju biti ispunjeni kumulativno.

(3) U slučaju promjene/dopune ugovorene djelatnosti zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Članak 34.

(1) Gradonačelnik odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjih zakupnika sljedećim osobama:

- bračnom ili izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika ako zakupnik umre ili ostvari uvjete za mirovinu te u drugim opravdanim okolnostima, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost ili preuzmu obrt,
- pravnom slijedniku ili nasljedniku dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
- zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorenu djelatnost,
- pravnoj osobi, uz uvjet da je dosadašnji zakupnik većinski vlasnik te pravne osobe,
- pravnoj osobi ako je dosadašnji zakupnik kao pravna osoba jedini osnivač pravne osobe na koju želi prenijeti ugovorna prava i obveze.

Članak 35.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno je dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično), samo ako je tako ugovoreno.

(2) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 36.

U slučaju odobrenja podzakupa, zakupnik snosi solidarnu odgovornost za obveze podzakupnika po osnovi osnovnog ugovora o zakupu.

Članak 37.

- (1) Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.
- (2) Potpisom zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.
- (3) Ukoliko primopredajnim zapisnikom 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.
- (4) Po izvršenoj primopredaji zakupnik je dužan najkasnije u roku od šezdeset (60) dana započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru, odnosno privesti ga ugovorenoj namjeni.
- (5) Za vrijeme uređenja poslovnog prostora u svrhu privođenja istog namjeni, u trajanju ne dužem od 60 dana od dana primopredaje, zakupniku se može, na njegov zahtjev, Zaključkom gradonačelnika odobriti oslobađanje od plaćanja zakupnine.
- (6) Iznimno od stavka 5. ovog članka, rok za izvođenje radova može biti i duži od šezdeset (60) dana ukoliko se u poslovnom prostoru izvode opsežni građevinski radovi čije izvođenje traje duže od navedenog vremenskog perioda.

Članak 38.

- (1) Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.
- (2) Ukoliko za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.
- (3) Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.
- (4) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 39.

- (1) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, gradonačelnik će posebnim Zaključkom, na zahtjev zakupnika, istoga osloboditi plaćanja zakupa.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

- (3) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupniku se može odobriti plaćanje razmjernog dijela zakupnine.
- (4) Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 40.

- (1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radove radi sniženja troškova energije i održavanja.
- (2) Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.
- (3) Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od petnaest (15) dana od primljene obavijesti dužan prostor predati u posjed.

Članak 41.

- (1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca vršiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.
- (2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 42.

Kada je to u interesu Grada, ili radi povećanja minimalnih tehničkih uvjeta, Grad zadržava pravo povećati površinu postojećeg poslovnog prostora, o čemu se sa zakupnikom sklapa aneks postojećeg ugovora o zakupu.

Članak 43.

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

Članak 44.

- (1) Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza sukladno pozitivnim propisima, plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i prostorija te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.
- (2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 45.

- (1) Zakupnik podmiruje troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.
- (3) Zakupnik je dužan, o svom trošku, popraviti oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste predmetnim poslovnim prostorom.

(4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 46.

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

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje – opremu koju je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 47.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 48.

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

Članak 49.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora otkazuje se pisanim putem.

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

(3) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi trideset (30) dana.

Članak 50.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest (15) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. zakupodavac, 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,

4. zakupnik da zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup, osim u slučaju iz čl.35. i 36. ove Odluke,

5. zakupnik bez dopuštenja zakupodavaca vrši preinake odnosno izvodi građevinsko – obrtničke radove u poslovnom prostoru,

6. zakupnik izvrši promjenu obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru bez suglasnosti zakupodavca,

7. zakupnik kod obavljanja ugovorene djelatnosti ne poštuje zakonske i podzakonske akte,

8. zakupnik duže od šezdeset (60) dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga,

9. zakupnik ne započne obavljati ugovorenu djelatnost u roku od šezdeset (60) dana po izvršenoj primopredaji,

10. zakupnik ne plaća obveze proistekle iz osnova korištenja poslovnog prostora i obavljanja ugovorene djelatnosti prema odlukama zakupodavca, kao i troškove prema isporučiteljima komunalnih usluga, a vezano uz korištenje poslovnim prostorom (električna energija, voda, odvoz smeća i druge komunalne usluge)

(2) Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:

- kada je zakupodavac donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Grad ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili

- kada se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti ili rekonstruirati.

(3) Otkazni rok u slučajevima iz prethodnog stavka iznosi 90 dana.

Članak 51.

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

(2) Otkazni rok iznosi 30 dana.

Članak 52.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

(2) Otkazni rok iznosi 30 dana.

Članak 53.

U slučaju da Grad otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, gradonačelnik može, iznimno, odobriti sklapanje izvansudske nagodbe kojom će se zakupniku opozvati otkaz ugovora i osnažiti ugovor o zakupu, ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu i

- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja.

Članak 54.

(1) Prilikom primopredaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

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

IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 55.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku u smislu članka 2. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) 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 Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) i u skladu s ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

(2) 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.

(3) Prednost pri sastavljanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje imati će poslovni prostori u kojima zakupnici neprekidno obavljaju djelatnost duže od 20 godina, poslovni prostori u kojima se obavljaju deficitarne djelatnosti i to: postolarska-samo popravci, krojačka-samo popravci, urarska-samo popravci, ručna izrada nakita tradicijskih tehikama i dr., kao i zakupnici koji su u cijelosti vlasnici preostalog dijela nekretnine u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Članak 56.

Na popis poslovnih prostora iz članka 55. ove Odluke jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće uvrstiti poslovne prostore koji ne mogu biti predmet kupoprodaje sukladno Zakonu.

Članak 57.

(1) Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. Zakona, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

(3) Sadašnjem zakupniku mogu se u kupoprodajnu cijenu priznati nužni troškovi ukoliko se utvrdi da su isti bili potrebni radi privođenja poslovnog prostora svrsi i namjeni.

(4) Procjenjenu 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 poslovnog prostora.

Članak 58.

(1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada osobe iz članka 55. st. 1. ove Odluke podnose u roku od devedeset (90) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje upravnom odjelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom Grada.

(2) Iznimno od odredbe članka 55. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

1. 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

2. 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

3. 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 računa i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

4. morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 59.

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 60.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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

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

Članak 61.

Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada podnose se upravnom odjelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom.

Članak 62.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjele nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga, zaposlenicima i dobavljačima te prema državnom proračunu, po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja odnosno sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada odobrena obročna otplata, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 63.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 62. stavak 1. ove Odluke, gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 64.

(1) Sve osobe koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora (neposredni posjednici), a nemaju s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. obratiti jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

(2) Jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave neposrednom će posjedniku iz stavka 1. ovoga članka, koji ima podmirene sve dospjele obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji je ispunio sve dospjele obveze s osnove korištenja poslovnog prostora (primjerice, troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i slično), na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor na rok od pet godina.

(3) Ako se protiv neposrednog posjednika vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora, ugovor o zakupu ponudit će mu se ako jednokratno plati naknadu za korištenje poslovnog prostora utvrđenu u tom postupku te će se po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci obustaviti, a neposredni posjednik snosi sve troškove postupka do obustave.

(4) Ako korisnik iz stavka 1. ne podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu ili ako se korisniku ne može ponuditi ugovor o zakupu jer ne ispunjava uvjete iz stavka 2. ili 3. ovoga članka ili ako korisnik ne sklopi s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ugovor o zakupu u roku od 30 dana otkad ga je zaprimio, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pokrenut će postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(5) Gradonačelnik će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Narodne novine“ br. 112/18) donijeti odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima nuditi sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 65.

(1) Postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dovršit će se prema odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora dovršit će se prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 112/18) ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započeo i ako to ona zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak. 66.

Gradonačelnik će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Pravilnik o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Članak 67.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, br. 14/13, 4/15, 15/15 i 12/17) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 66.

Odredbе ove Odluke kojima se regulira davanje u zakup poslovnih prostora odnose se i na poslovne prostore koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, kao i na poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 67.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na poslovne prostore u vlasništvu Grada koje neposredno koristi ili će koristiti lokalna samouprava Grada.

Članak 68.

- (1) Prostor i u kojima svoju djelatnost obavljaju udruge građana koje su neprofitne organizacije ne smatraju se poslovnim prostorima i na njih se ne primjenjuje ova Odluka u pogledu postupka davanja u zakup.
- (2) O prostorima iz stavka 1. ovog članka vodi se poseban popis.
- (3) Način i uvjeti davanja prostora na korištenje te međusobni odnosi podrobnije se uređuju Pravilnikom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele gradskih prostora na korištenje udrugama.
- (4) Ugovor o korištenju prostora za rad neprofitnih organizacija sklapa se najduže na rok od 2 godine.

Članak 69.

Za sve ostale odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe pozitivnih propisa koji uređuju pitanje zakupa.

Članak 70.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada („Službene novine Grada Umaga“, br. 14/13, 4/15, 15/15 i 12/17).

Članak 71.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenim novinama Grada Umaga-Umago”.

KLASA: 372-03/18-01/35

URBROJ: 2105/05-01/01-19-29

Umag-Umago, 17. travnja 2019.

GRADSKO VIJEĆE GRADA UMAGA-UMAGO
PREDSJEDNIK
Jurica Šiljeg, v.r.