

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 142/20) i članka 28. Statuta Općine Kolan („Službeni glasnik Općine Kolan“, broj 6/21), Općinsko vijeće Općine Kolan, na ____ . sjednici _____ 2024. godine, donijelo je

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Kolan (u daljnjem tekstu: Općina).

(2) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Općina ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Općine i Republike Hrvatske.

(3) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

(4) Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno zapisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

(2) Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Općine Kolan, Trg kralja Tomislava 6, 23251 Kolan, a na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

(3) Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

(4) Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana.

(5) Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje Općinsko vijeće, na vrijeme od četiri godine.

III. UVJETI I POSTUPAK PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 4.

(1) Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, a objavljuje se najmanje 15 dana prije dana javnog otvaranja ponuda.

(2) Tekst javnog natječaja iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati sljedeće:

1. podatke o poslovnom prostoru,

2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

3. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi ako se radi o prostoru u zgradi,

4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup, početak plaćanja zakupnine i početak obavljanja djelatnosti,

5. dan, vrijeme i mjesto javnog otvaranja pisanih ponuda,

6. iznos jamčevine koju treba položiti svaki natjecatelj, na način da ista iznosi 50% početnog iznosa godišnje zakupnine,

7. rok do kojeg se može podnijeti ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju,

8. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu 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,

9. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 8. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Općini slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,

10. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati:

- fizička ili pravna osoba te zakonski zastupnik, odnosno ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe, za koje je na dan otvaranja ponuda evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema proračunu Općine, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- pravna ili fizička osoba koja je u sudskom postupku s Općinom po osnovi korištenja poslovnog prostora,

11. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda sklopiti ugovor o zakupu, a do roka kojeg odredi Općinski načelnik preuzeti poslovni prostor, ali ne kasnije od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. Ako najpovoljniji ponuditelj ne postupi na ovaj način bez opravdanog razloga, odluka o davanju u zakup poslovnog prostora će se poništiti, a javni natječaj za taj poslovni prostor će se ponoviti,

12. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnove izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru,

13. odredbu da se uvjeti javnog natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na osobe koje imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i navedenog Zakona, te ukoliko prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine,

14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika.

Članak 5.

(1) Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime ponuditelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno tvrtka i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB), naznaka rednog broja poslovnog prostora za kojeg se dostavlja ponuda, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru te naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu,
- presliku osobne iskaznice ako je ponuditelj fizička osoba,
- izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice ili izvadak iz obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti za koju podnosi ponudu, ako je ponuditelj fizička osoba - obrtnik,
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu koja ne smije biti starija od 30 dana do dana podnošenja ponude, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj udovoljava uvjetima za obavljanje djelatnosti za koju podnosi ponudu, ako je ponuditelj fizička osoba koja nije obrtnik,
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra koji ne smije biti stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj - pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti za koju podnosi ponudu te ime i prezime zakonskog zastupnika pravne osobe,
- ovjerenu presliku rješenja o upisu u registar udruga,
- odgovarajući dokument o osnivanju vjerskih zajednica ili vjerskih organizacija,
- ovjerenu presliku rješenja o upisu u registar političkih stranaka ili izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smije biti stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj - pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti za koju podnosi ponudu te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe,
- potvrdu porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 (petnaest) dana do dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,
- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

(2) Prijava iz stavka 1. ovoga članka podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu Općine Kolan, Trg kralja Tomislava 6, 23251 Kolan, s naznakom „NE OTVARATI - PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR _____“.

(3) Ponuda u zatvorenoj omotnici može se, osim osobno, dostaviti i preporučenom pošiljkom. U tom slučaju ponuda mora biti zaprimljena do roka propisanog javnim natječajem.

Članak 6.

(1) Postupak utvrđivanja najpovoljnije ponude započinje javnim otvaranjem pisanih ponuda na kojem mogu pristupiti ponuditelji odnosno njihovih opunomoćenici.

(2) Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje identitet ponuditelja odnosno njihovih opunomoćenika.

(3) Otvaranje pristiglih ponuda Povjerenstvo obavlja prema redosljedu zaprimanja ponuda te utvrđuje da li ponude udovoljavaju uvjetima objavljenim u javnom natječaju.

(4) Nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati.

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

Članak 7.

Predsjednik Povjerenstva utvrđuje za koje je poslovne prostore stigla pisana ponuda osoba koje imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te upoznaje prisutne ponuditelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i navedenog Zakona te ukoliko prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 8.

- (1) O provođenju postupka otvaranja ponuda vodi se zapisnik.
- (2) Zapisnik sadrži podatke o danu i vremenu otvaranja ponuda, članovima Povjerenstva, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, ovlaštenim predstavnicima ponuditelja, zaprimljenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i najpovoljnijem ponuditelju.
- (3) U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 2. ovoga članka, prisutni ponuditelji i članovi Povjerenstva ga potpisuju.

Članak 9.

- (1) Ako najpovoljniji ponuditelj prilikom otvaranja ponuda ili kasnije odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a javni natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora se ponovno objavljuje.
- (2) Ako najpovoljniji ponuditelj sklopi ugovor o zakupu te ugovor otkaže u razdoblju do šest mjeseci od dana njegova sklapanja, a s iznosom jamčevine nije izvršen prijeboj dospjele zakupnine, taj ponuditelj nema pravo na povrat preostale uplaćene jamčevine.

Članak 10.

Jamčevina koju su položili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se natjecateljima najkasnije u roku od osam dana od dana okončanja natječajnog postupka, a iz položene jamčevine osobe čija je ponuda prihvaćena namiruje se dospjela zakupnina.

Članak 11.

- (1) Povjerenstvo dostavlja Općinskom načelniku natječajnu dokumentaciju i zapisnik o javnom otvaranju ponuda s njihovom procjenom.
- (2) Općinski načelnik na temelju materijala iz stavka 1. ovog članka donosi Odluku o najpovoljnijoj ponudi koja sadrži posebice:
 - adresu, površinu i djelatnost poslovnog prostora,
 - ime, prezime i prebivalište ponuditelja (za fizičku osobu), tvrtku i sjedište ponuditelja (za pravnu osobu) te osobni identifikacijski broj (OIB),
 - ugovorenu mjesečnu odnosno godišnju zakupninu izraženu u eurima,
 - iznos uplaćene jamčevine,
 - rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti,
 - vrijeme primopredaje poslovnog prostora,
 - uputu o pravu na prigovor.

Članak 12.

- (1) Odluka o najpovoljnijoj ponudi dostavit će se svakom ponuditelju u pisanom obliku na dokaziv način.
- (2) Radi zaštite svojih prava, ponuditelj koji je sudjelovao u postupku natječaja može u roku od tri dana od dana primitka odluke o najpovoljnijoj ponudi podnijeti prigovor Općinskom načelniku na nepravilnosti u postupku.

- (3) U prigovoru je potrebno navesti na što se odnosi prigovor, razloge prigovora i prijedlog potrebnih radnji da se otklone nepravilnosti.
- (4) Općinski načelnik je dužan donijeti odluku po prigovoru u roku od petnaest dana od dana primitka prigovora.
- (5) Odluka mora biti obrazložena i u pisanom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

IV. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I DJELATNOSTI

Članak 13.

- (1) Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbi članka 3. stavka 1. ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.
- (2) Početnu visinu zakupnine za poslovne prostore iz ove Odluke utvrdit će Općinsko vijeće posebnom odlukom ili u samoj odluci o raspisivanju natječaja.
- (3) Prema vrsti djelatnosti (namjeni poslovnog prostora) određeni su koeficijenti djelatnosti kako slijedi:
- | | |
|--|-------------|
| - poslovni prostori (bankarske usluge i sl.)..... | koef. 1, |
| - poslovni prostori (poštanske usluge)..... | koef. 0,1 |
| - prostori za trgovačku djelatnost..... | koef. 0,3 |
| - prostori za ugostiteljsku djelatnost..... | koef. 0,192 |
| - prostori za poljoprivrednu djelatnost..... | koef. 0,1 |
| - prostori za obavljanje proizvodne i obrtničke djelatnosti..... | koef. 0,12 |
| - prostori za obavljanje djelatnosti zdravstva i farmacije..... | koef. 0,004 |
| - garažni i slični prostori..... | koef. 0,1, |
| - otvoreni prostori (terase i sl.)..... | koef. 0,01 |
| - prostori za ustanove i trgovačka društva u vlasništvu (suvlasništvu) Općine..... | koef. 0,004 |
| - prostori za neprofitne djelatnosti (udruge građana) i političke stranke..... | koef. 0,004 |
- (4) Korisnu površinu poslovnog prostora koji je predmet zakupa predstavlja površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

Članak 14.

- (1) Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja zakupnina iz članka 13. ove Odluke predstavlja osnovnu (početnu) zakupninu temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje konačna (ugovorena) zakupnina.
- (2) Iznimno, ako je zakupom poslovnog prostora namijenjeno obavljanje djelatnosti kojom se neposredno ostvaruju potrebe i štite interesi stanovnika Općine koji se odnose na brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, opskrbu i izradu lijekova te opskrbu medicinskih proizvoda, obavljanje univerzalnih poštanskih usluga i slično, visina zakupnine može se odrediti i u nižem iznosu.

V. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 15.

- (1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji se sklapa sa zakupnikom u pisanom obliku.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje dva mjeseca do najduže pet godina a iznimno može i duže ako se radi o znatnim ulaganjima u poslovni prostor(ne duže od 10 godina).

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m² i broj prostorija),
3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,
4. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
9. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga uređuje i privodi ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru,
10. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Općine,
11. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Općine,
12. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu bjanko zadužnicom solemniziranom po javnom bilježniku u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu 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,
13. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 12. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Općini slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
15. datum sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
16. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
17. odredbu kojim se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,
18. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
19. druge odredbe u vezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Članak 17.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (soleminiziran) po javnom bilježniku.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju Općinski načelnik ovlasti.

Članak 18.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Članak 19.

- (1) Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci ili posvojenicima, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu namjenu, odnosno da poslovni prostor - garažu nastave koristiti za ugovorenu namjenu,

2. pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela) te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).

(2) Osobe iz stavka 1. ovog članka osim ispunjavanja navedenih uvjeta obvezne su podmiriti zakupninu, kamate i ostale troškove dosadašnjeg zakupnika.

Članak 20.

Općinsko vijeće može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim.

Članak 21.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 22.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

VI. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 23.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 24.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 4. stavka 2. točke 8. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 25.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost.

Članak 26.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

(2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski - ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima) i slično.

(3) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 27.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Općina nije vratila uložena sredstva.

Članak 28.

(1) Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Općine.

(2) Suglasnost za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka daje Općinski načelnik.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 29.

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

Članak 30.

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- bez suglasnosti Općine obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Općine,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Općini nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 31.

U slučaju da Općina otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Općinski načelnik može odobriti sklapanje nagodbe ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka:

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,
- 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 Općini te u postupku naplate potraživanja.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Općinsko vijeće će u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke imenovati Povjerenstvo iz članka 3. stavka 4. ove Odluke.

Članak 33.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik Općine Kolan“, broj 1/18, 5/18, 19/20, 4/22) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 34.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik Općine Kolan“, broj 1/18, 5/18, 19/20, 4/22).

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Kolan“.

KLASA:

URBROJ:

Kolan, 2024. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOLAN

Predsjednik

Ante Zubović