

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr., 123/17), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18) te članka 34. Statuta Grada Vrgorca ("Vjesnik" – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 06/09, 2/13, 5/14 i 06/18), Gradsko vijeće Grada Vrgorca na 23. sjednici održanoj 28. svibnja 2019. godine donijelo je

**O D L U K U**  
**o zakupu poslovnog prostora**  
**u vlasništvu Grada Vrgorca**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vrgorca (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na zakup poslovnih prostora koji su u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojima Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, kao i na poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada a za koje se vode postupci na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i opći propisi obveznoga prava o zakupu.

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

**Članak 3.**

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

**Članak 4.**

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke smatra se zakupnik 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.

**II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 5.**

Poslovni prostor u vlasništvu Grada, kao i poslovni prostor kojim Grad raspolaže u smislu članka 1. stavak 2. ove Odluke, daje se u zakup putem javnog natječaja.

## **Članak 6.**

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 5. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska odnosno Grad i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka Grada.

## **Članak 7.**

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, Grad 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 i sl.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine sukladno Odluci o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom 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.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

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

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

## ***Dužina trajanja zakupa***

## **Članak 8.**

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka u slučaju da poslovni prostor nije u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti (npr. ukoliko je u poslovnom prostoru potrebno obaviti velike popravke ili ukoliko je poslovni prostor izgrađen u rohbau izvedbi, odnosno ukoliko treba izvršiti znatna ulaganja da bi se prostor privedo namjeni) poslovni prostor se može dati u zakup na vrijeme do 15 godina.

Za poslovne prostore za koje se vodi postupak temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ugovor o zakupu zaključuje se do pravomoćnog okončanja postupka a najduže u vremenskom trajanju do 5 godina te će se u istom isključiti obveza na povrat sredstava uložениh od strane zakupnika.

## ***Djelatnost***

## **Članak 9.**

Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, dopuna i/ili promjena ugovorene djelatnosti može se odobriti uz kumulativno ispunjene sljedećih uvjeta:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 3 (tri) godine prije podnošenja zahtjeva za dopunu i/ili promjenu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložениh sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja dopunjene i/ili promjenjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospjelu zakupninu,
- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada, te tvrtkama u vlasništvu ili suvlasništvu Grada;
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži dopunu i/ili promjenu djelatnosti.

Po primitku pisane obavijesti o donošenju odluke zakupodavca o dopuni i/ili promjeni djelatnosti, zakupnik je dužan sklopiti aneks ugovora o zakupu. Zakupodavac zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne prihvati dopunu i/ili promjenu djelatnosti.

#### **Članak 10.**

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti, a može se odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Djelatnost koja nije navedena niti u jednoj grupi djelatnosti iz stavka 2. ovoga članka, razvrstat će se u onu grupu djelatnosti kojoj je po prirodi posla najbliža.

#### **Visina zakupnine**

#### **Članak 11.**

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja osnovni (početni) iznos zakupnine utvrđuje se sukladno Odluci o utvrđivanju početne cijene zakupa-najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Vrgorca temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje konačna (ugovorena) zakupnina.

Osnovni (početni) iznos zakupnine iz stavka 1., ovog članka određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Zakupnina iz stavka 1. ovoga članka uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Odluku o utvrđivanju početne cijene zakupa-najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Vrgorca donosi Gradonačelnik, ako se poslovni prostor daje u zakup u trajanju do 5 godina.

Odluku o utvrđivanju početne cijene zakupa-najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Vrgorca donosi Gradsko vijeće, ako se poslovni prostor daje u zakup u trajanju dužem od 5 godina.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Iznimno, za poslovni prostor iz članka 8. stavak 1. ove Odluke koji je zakupniku dan u zakup a koji je doveden u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti odnosno priveden je namjeni i to sukladno općim i posebnim uvjetima javnog natječaja i pripadajućeg Ugovora o zakupu poslovnog prostora, uz pisanu suglasnost zakupodavca i na temelju ulaganja vlastitih sredstava zakupnika, može se odobriti srazmjerno umanjenje iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća, uz predložene dokaze o ulaganju od strane zakupnika. Odobrenjem ulaganja u poslovni prostor zakupnik ni u kojem slučaju ne stječe vlasnička prava na poslovnom prostoru.

#### **Članak 12.**

Zakupnina se ne obračunava:

- za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti,
- za poslovni prostor koji koriste mjesni odbori za obavljanje svoje djelatnosti,
- za poslovni prostor koji koriste tvrtke ili ustanove kojima je Grad osnivač ili suosnivač za obavljanje svoje djelatnosti.

#### **Članak 13.**

Zakupnina se utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m<sup>2</sup> određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

#### **Članak 14.**

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva, kao i srazmjerni dio zajedničkih prostora kojeg koriste više suvlasnika ili zakupnika.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

#### **Javni natječaj za zakup**

#### **Članak 15.**

Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora utvrđuje se: dužina trajanja zakupa, djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>, kao i posebni uvjeti natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Gradonačelnik, ako se poslovni prostor daje u zakup u trajanju do 5 godina.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće, ako se poslovni prostor daje u zakup u trajanju dužem od 5 godina.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), kojeg imenuje gradonačelnik. Povjerenstvo ima predsjednika i četiri člana.

U obavljanju poslova davanja u zakup poslovnog prostora Povjerenstvo:

- provodi postupak raspisivanja natječaja za davanje u zakup;
- utvrđuje prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju, odnosno neprihvatanju niti jedne ponude;
- utvrđuje prijedlog odluke o ulaganjima zakupnika u poslovni prostor kojim se povećava vrijednost prostora, a nužna su za namjenu koja se obavlja u poslovnom prostoru;
- obavlja druge poslove utvrđene ovom Odlukom.

#### Članak 16.

Obavijest o raspisanom javnom natječaju za zakup objavljuje se u dnevnom tisku a sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora;
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- informaciju gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.

Cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na službenoj internet stranici Grada i na oglasnoj ploči Grada.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana, računajući od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

#### Članak 17.

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati ako je ista definirana,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. mjesto, način i rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. iznos jamčevine koju treba uplatiti,
7. dan, vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
8. kriterij za odabir najpovoljnije ponude,
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja propisanih odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, te odredbama ove Odluke
10. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti,
11. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja.

#### Članak 18.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora (redni broj objave, šifra objekta, adresa)
- ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te e – mail adresu i broj telefona radi kontakta,
- presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost).
- presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik)
- specifikacija (opis) djelatnosti koju bi ponuditelj obavljao u okviru oglašениh djelatnosti,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, ne manji od oglašenog u javnom natječaju
- broj žiro računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.

U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti, uz prethodno navedeno u stavku 1. ovog članka, i dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Povjerenstvo neće razmatrati nepravodobne i nepotpune ponude, kao i ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

#### **Članak 19.**

Pravo na podnošenje ponude imaju fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, te pravne osobe.

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.

#### **Članak 20.**

U postupku provedbe javnog natječaja prvenstveno se utvrđuje koji ponuditelji svojim ponudama ispunjavaju opće i posebne uvjete javnog natječaja.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, odbaciti će se kao nevaljane ili nepotpune.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ona ponuda koja, uz ispunjenje uvjeta iz stavka 1. ovog članka, sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ukoliko je za poslovni prostor u natječaju alternativno navedena mogućnost obavljanja više djelatnosti, pravo prvenstva u odabiru ima onaj ponuditelj koji je ponudio najveći iznos zakupnine za onu djelatnost koja u redoslijedu navođenja zauzima ranije mjesto u odnosu na ostale djelatnosti, bez obzira na eventualno veće iznose zakupnina ponuđenih za ostale djelatnosti.

#### **Članak 21.**

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako se te osobe u svojoj prijavi na javni natječaj pozovu na to pravo, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te ako već nisu ranije iskoristili pravo prvenstva za zakup nekog drugog gradskog prostora.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu ima dosadašnji zakupnik, koji je uredno izvršavao obveze iz ugovora o zakupu, a koji je sudjelovao kao ponuditelj na natječaju, ako udovoljava uvjetima natječaja, te prihvati najvišu ponuđenu zakupninu.

#### **Članak 22.**

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Grada.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 15 dana.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja odluke o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

Na ponuđeni neto iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, koja treba biti u okviru djelatnosti navedenih u javnom pozivu za podnošenje ponuda za zakup poslovnih prostora.

#### **Članak 23.**

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima.

Protiv odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja neizabrani ponuditelji mogu podnijeti prigovor gradonačelniku u roku 8 dana od dostave odluke.

#### **Članak 24.**

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o zakupu u roku 8 dana od dana primitka prijedloga ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo može predložiti slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili će se raspisati novi natječaj.

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.

#### **Članak 25.**

Za poslovni prostor za koji na dva uzastopna javna natječaja nije zaprimljena niti jedna pravovaljana ponuda, prilikom objave slijedećeg, odnosno slijedećih javnih natječaja iznos početne zakupnine umanjit će se za 20% u odnosu na iznos početne zakupnine utvrđen u Odluci o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora.

#### ***Ugovor o zakupu***

#### **Članak 26.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Grad ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelje nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, 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 poslovnog prostora sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka je ništetan.

Ugovor o zakupu u ime Grada potpisuje Gradonačelnik.

#### **Članak 27.**

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora Grad se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

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,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
10. troškovi tekućeg održavanja.

#### **Članak 28.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično).

Ukoliko zakupnik postupi suprotno stavku 2. ovog članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

## **Održavanje poslovnih prostora**

### **Članak 29.**

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

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

### **Članak 30.**

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i troškove koji proizlaze iz korištenja prostora (troškovi energenata, troškovi komunalne naknade, komunalnih usluga, spomenička renta i sl.).

Pod tekućim održavanjem prostora smatraju se: čišćenje objekta i okoliša, ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije; održavanje elektroinstalacija (zamjena žarulja, osigurača, sklopki, utičnica), vodovoda i kanalizacije (popravak i zamjena armatura, sanitarnih uređaja, sanacija začepjenja ili pukuća cijevi zbog nepravilnog održavanja), odvodnje krovnih voda (čišćenje oluka i vertikalala), dimovodnih kanala (održavanje i pregled), održavanje instalacija grijanja u prostorima; godišnji pregled i sitni popravci pokrova objekta; održavanje protupožarnih aparata, deratizacija, dezinfekcija i dezinsekcija objekta, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i drugi troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora, te drugi radovi kojima se prostor održava u funkcionalnom stanju.

### **Članak 31.**

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Grada činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora te se neovisno od pristanka zakupodavca odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor radi privođenja njegovoj namjeni (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.).

Zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Zakupnik je dužan omogućiti Gradu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Iznimno, zakupnik ima pravo izvesti radove s pravom naknade za utrošena sredstva u slučaju izvođenja radova koji se smatraju hitnim intervencijama, odnosno kojima se otklanja učinjena šteta ili sprečava nastajanje daljnje štete za koju zakupnik nije kriv, o čemu je dužan pismeno obavijestiti Povjerenstvo za poslovni prostor.

Nakon završetka radova iz prethodnog stavka, zakupnik će podnijeti Povjerenstvu za poslovni prostor zahtjev za priznavanje i povrat uložених sredstava te priložiti dokumentaciju kojom dokazuje ulaganja (račune, dokaz o izvršenom plaćanju i dr.)

Odobreni iznos povrat sredstava vraća se zakupniku na način da se isti prebija sa mjesečnom zakupninom, do isplate odobrenog iznosa sredstava.

### **Članak 32.**

Za vrijeme trajanja zakupa Grad je obveznik dodatnih ulaganja u prostor, odnosno ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove kojima se produžuje vijek upotrebe, povećava kapacitet, mijenja namjena ili znatno poboljšavaju funkcionalna svojstva prostora ili zgrade.

Pod dodatnim ulaganjima iz stavka 1. podrazumijevaju se naročito:

1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova i dimovodnih kanala
2. zamjena krovnog pokrivača sa zamjenom krovne konstrukcije
3. zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje)
4. temeljita obnova pročelja
5. hidro-izolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima zgrada
6. zamjena stolarije na građevini, krovne i druge vanjske limarije te gromobranskih instalacija.

Grad je dužan, najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova te predviđenom roku radova.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret Grada, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu, ali nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Također obavljanje navedenih radova u svezi dodatnih ulaganja zakupodavca ne oslobađa zakupnika na izvršenje obveza navedenih u članku 30. ove Odluke.

#### **Prestanak zakupa**

##### **Članak 33.**

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

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

##### **Članak 34.**

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

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Grad nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

##### **Članak 35.**

Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima i ako:

- zakupnik i nakon pisane opomene, koristi prostor protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana prijema pisane opomene.
- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;
- zakupnik i nakon pisane opomene bez opravdanih razloga u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana;
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnost;

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge. Otkazni rok je 30 dana.

#### **IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 36.**

Postupci započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 4/12, 5/12, 1/13 i 19/17) i propisa donesenih na temelju te Odluke.

##### **Članak 37.**

Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 4/12, 5/12, 1/13 i 19/17) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka važenja Ugovora o zakupu.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 4/12, 5/12, 1/13 i 19/17).

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Vjesniku“ – službenom glasilu Grada Vrgorca.

Klasa: 021-05/19-01/30  
Urbroj: 2195/01-01/01-19-1  
Vrgorac, 28. svibnja 2019.

**PREDSJEDNIK**

Ljubomir Erceg