

Na temelju članka 6. stavak 2. i članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 29. Statuta Općine Vela Luka (Službeni glasnik 11/21) Općinsko vijeće Općine Vela Luka na _____. sjednici, održanoj dana _____ godine, donijelo je

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Vela Luka (dalje u tekstu: Općina).

(2) Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora koji je vlasništvo Općine.

(3) Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

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

(5) Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora i ovom Odlukom, primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

(6) 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, 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.

(7) Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na ženski i muški rod.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Općine upravlja Načelnik na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (dalje u tekstu: Zakon), Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Vela Luka i ovom Odlukom.

(2) Stručne i administrativne poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, za Načelnika i Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu:

Povjerenstvo) obavlja Upravni odjel za imovinsko - pravne poslove, gospodarenje prostorom i komunalne djelatnosti.

(3) Poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu pravnih osoba kojima je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Vela Luka, obavljaju nadležna tijela tih pravnih osoba utvrđenih njihovim aktima, uz odgovarajuću primjenu odredaba ove Odluke, te sukladno Zakonu.

Članak 3.

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

(2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

(3) 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.

(4) Garaža je prostor za smještaj vozila.

(5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

(6) Sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog 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.

(7) Kriteriji Općine su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi predstavničko tijelo Općine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će u poslovnom prostoru obavljati.

Članak 4.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup na određeni vremenski rok u trajanju do 5 (pet) godina.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka poslovni prostor može se dati u zakup na duži rok, ali ne duže od 10 godina, kada to opravdava javni interes, radi potrebnih znatnih ulaganja u poslovni prostor i u drugim opravdanim slučajevima.

Članak 5.

(1) Predstavničko tijelo Općine može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu ili suvlasništvu Općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

(2) Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, predstavničko tijelo Općine će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

(3) Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(4) Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. ovoga članka Općine raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

- (1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora (dalje u tekstu: ugovor o zakupu) Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- (3) Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga sklapa Općina i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (4) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.
- (5) Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

III. JAVNI NATJEČAJ

Članak 7.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine daje se u zakup javnim natječajem.
- (2) Javni natječaj raspisuje Načelnik.
- (3) Javni natječaj objavljuje se na web-stranici i na oglasnoj ploči Općine, a može i u dnevnom tisku, ako tako odluči Načelnik prilikom raspisivanja javnog natječaja.
- (4) Ako se javni natječaj objavljuje u dnevnom tisku, to je u skraćenom obliku, a u tom slučaju sadrži:
 - adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora,
 - vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
 - početni iznos mjesečne zakupnine,
 - informaciju gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.
- (5) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo, koje imenuje Načelnik, na mandatno razdoblje od 4 godine. Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana koji se imenuju iz redova službenika Općine.

Članak 8.

(1) Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, oznaka čestice zgrade, korisna površina i namjena),
- odredbu da se poslovni prostora daje u zakup u viđenom stanju,
- djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- odredbu o tome tko ima pravo sudjelovanja na javnom natječaju,
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu da se na početni iznos zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost;
- iznos jamčevine i broj računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu za sudjelovanje na javnom natječaju,
- rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju,
- naziv i adresu tijela kojem se pisana ponuda, odnosno prijava podnosi,
- vrijeme kada se može obaviti pregled poslovnog prostora,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Općini i trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu Općine do dana zaključenja natječaja,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sva javna davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne osobe ili fizičke osobe koja je tuženik u sudskom postupku s Općinom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine,
- odredbu o tome koje se prijave neće razmatrati,
- odredbu o pravu prvenstva po posebnim zakonima,
- odredbu da Načelnik može u svakom trenutku poništiti natječaj, odnosno da ne mora prihvatiti niti jednu ponudu,
- odredbu da je poslovni prostor ne uvjetan za obavljanje djelatnosti te da potrebno izvršiti znatna ulaganja,
- ostale posebne uvjete.

Članak 9.

(1) Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije te fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost (dalje u tekstu: fizičke osobe-obrtnici), a državljani su Republike Hrvatske ili državljani država članica Europske unije.

(2) Fizičke osobe koje nemaju registriranu poslovnu djelatnost mogu sudjelovati u natječaju samo kod podnošenja ponuda za zakup garaža i garažnih mjesta.

Članak 10.

(1) Ponuditelj je u pisanoj prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, sukladno djelatnostima koje su navedene u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta.

(2) Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti u odgovarajućem registru.

(3) Općina ne odgovara za ishođenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj prijavi.

Članka 11.

(1) Sudionici javnog natječaja obvezni su uplatiti jamčevinu, koja ne može biti manja od mjesečnog iznosa početne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja.

(2) Uplaćena jamčevina vratit će se, u roku od 30 dana, sudionicima natječaja čije ponude nisu prihvaćene kao i sudioniku natječaja koji je odustao od svoje ponude pisanom obavijesti prije postupka otvaranja ponuda, dok se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava u iznos zakupnine.

(3) Uplaćena jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 12.

(1) Pisana ponuda podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objavljenog natječaja, koji može biti najmanje 8 (osam), a najviše 15 (petnaest) dana od dana objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici, na adresu: Općina Vela Luka, Obala 3 broj 19, 20270 Vela Luka, s naznakom: "Ponuda na javni natječaj za zakup poslovnog prostora - ne otvaraj".

(2) Kod objave natječaja u dnevnom tisku rok se računa od dana objave natječaja u dnevnom tisku, a ako se natječaj ne objavljuje u dnevnom tisku, onda od dana objave na web-stranici i na oglasnoj ploči Općine.

(3) Ako se radi o natječaju koji se odnosi na više poslovnih prostora, a redni broj nije naznačen na omotnici, iz prijave treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor prijava podnosi.

(4) Pisana prijava i pripadajuća dokumentacija se izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

(5) U pisanoj prijavi ponuditelj mora navesti sljedeće:

(1)redni broj i adresu poslovnog prostora za koji se dostavlja pisana prijava,

(2)oznaku poslovnog prostora za koji se natječe,

(3)ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, prebivalište/sjedište, osobni identifikacijski broj
odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj,

(4)adresu elektroničke pošte i kontakt broj,

- (5) djelatnost koja će se u obavljati u poslovnom prostoru za koji se dostavlja pisana prijava, a koja mora biti navedena u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta,
- (6) broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis ponuditelja ili opunomoćenika ponuditelja.

(6) Uz pisanu prijavu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izvadak iz odgovarajućeg registra- ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja (sudski/obrotni registar ili drugi odgovarajući registar/upisnik) iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, osim za garaže i garažna mjesta,
- dokaz državljanstva Republike Hrvatske – preslika osobne iskaznice ili domovnice (za fizičke osobe obrtnike ili koji obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- potvrda o nepostojanju dugovanja prema Općini i trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu Općine iz svih osnova ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, potvrdu nadležnog tijela ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz javnog natječaja odnosno status branitelja, u izvorniku ili preslici,
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodnog podstavka ovog stavka, dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici ili elektronskom zapisu),
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ovjerenu izjavu da nije zakupnik drugog poslovnog prostora.

(7) Svi dokazi i isprave iz stavka 6. ovog članka moraju biti izvornici ili preslike ovjerovljene kod javnog bilježnika i ne vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani.

(8) Podnošenjem pisane prijave na javni natječaj smatra se da je ponuditelj suglasan da Općina može prikupljati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

(9) Ako se jedna osoba natječe za više poslovnih prostora, dužna je za svaki poslovni prostor podnijeti zasebnu pisanu prijavu u zatvorenoj omotnici sa svim priložima koje prijava mora sadržavati.

Članak 13.

(1) Iznimno od odredbe članka 7. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

(4) Ako zakupnik iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, ne dostavi Općini pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 2. i 3. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

(5) Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 2. i 3. ovoga članka Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općina, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

(6) Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

(7) Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Članak 14.

- (1) Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude ili poništenje natječaja.
- (2) Pisane ponude otvaraju se javno u vrijeme i na mjestu koje je javno objavljeno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlaštene predstavnici uz predočenje valjane punomoći.
- (3) Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje broj pristiglih ponuda, te da li su ponude predane u roku. Za provođenje postupka natječaja dovoljna je jedna ponuda.
- (4) Prilikom otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje potpunost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine. Povjerenstvo ne razmatra nepotpune i nepravodobne ponude.
- (5) O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito : podatke o ponuditeljima, ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini poslovni prostor. Zapisnik potpisuju nazočni članovi povjerenstva, te istog, zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja dostavljaju Načelniku.
- (6) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Ako dva ili više ponuditelja, za isti poslovni prostor, ponude isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete natječaja, Povjerenstvo će pozvati te ponuditelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo, uz nazočnost ponuditelja, otvoriti i utvrditi najpovoljnijeg ponuditelja.
- (7) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva, a ista se dostavlja svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja. Povjerenstvo može Načelniku predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda, odnosno da se poništi natječaj.
- (8) Na odluku se, radi njenog preispitivanja, može izjaviti prigovor načelniku u roku od 8 (osam) dana od dana dostave. U preispitivanja odluke, Načelnik prigovor može odbaciti kao nepravodoban ili izjavljen od neovlaštene osobe, odbiti kao neosnovan, ili ga može usvojiti i izmijeniti odluku. Odluka o prigovoru je konačna.
- (9) Načelnik zadržava pravo poništiti natječaj ili dijela natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram ponuditelja ili drugih osoba.

Članak 15.

- (1) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova 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 ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 16.

(1) Ugovor o zakupu, u ime Općine, sklapa Načelnik, u roku od 15 dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, Povjerenstvo predlaže Načelniku slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja, za sklapanje ugovora.

Članak 17.

(1) Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika o trošku zakupnika.

(2) Ugovor o zakupu iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- 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),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

(3) Ugovor o zakupu, može sadržavati i :

- iznos naknade za korištenje zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi, te način njihova obračuna i plaćanja,
- odredbu o plaćanju svih troškova koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (svi režijski troškovi), uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeca,
- odredbu o instrumentima osiguranja plaćanja,
- odredbu o osiguranju prostora od požara i drugih štetnih događaja,
- odredbu o pridržavanju općih uvjeta za uređenje i uporabu poslovnog prostora,
- odredbu o prestanku ugovora,
- odredbu o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup te da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni

prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu,

- ovršne odredbe,
- odredbu o solemnizaciji ugovora.

Članak 18.

(1) Sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza i naknade za bespravno korištenje poslovnog prostora odnosno bjanko zadužnica/e sa jamcem platcem na iznos zakupnine za cjelokupno trajanje zakupa, zakupnik je dužan prilikom zaključenja ugovora o zakupu, dostaviti Općini.

(2)Zakupnik je dužan za cijelo vrijeme trajanja zakupa ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati poslovni prostor od požara i osnovnih opasnosti (požar, udar groma, oluja, tuča, eksplozija i sl.), uz dopunske opasnosti od poplave i izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi te policu vinkulirati u korist Općine.

(3) Zakupnik je dužan u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu dostaviti dokaz o zaključenoj polici iz stavka 2. ovog članka, u protivnom Općina će otkazati ugovor o zakupu.

(4) Odredbe iz stavka 2. ne odnose se na garaže i garažna mjesta.

Članak 19.

(1) Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo za namjenu određenu ugovorom o zakupu i u skladu s odredbama ove Odluke.

(2) Općina ima pravo najmanje jednom mjesečno izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja te u slučaju uočenog nedostatka u svezi korištenja, pisano zatražiti od Zakupnika da se isti otklone u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen.

Članak 20.

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

(2) Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

(3) Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Općine, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

(4) Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Općine ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 21.

- (1) Općina je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Ako Općina ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 22.

- (1) Zakupnik uzima poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.
- (2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 23.

- (1) Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora u vrijeme primopredaje.

Članak 24.

- (1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.
- (2) Zakupnik je dužan o svome trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.
- (3) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općine ima pravo raskinuti ugovor.
- (4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka Općina ima pravo na naknadu štete.

Članak 25.

- (1) Zakupnik je obvezan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
- (2) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja smatraju se osobito: čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je zakupnik sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 26.

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom.

VI. ZAKUPNINA

Članak 27.

- (1) Zakupnik je dužan platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
- (3) Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.
- (4) U slučaju izmjene poreznih propisa, Zakupnik će snositi ona porezna davanja koja padaju na njegov teret sukladno takvoj izmjeni poreznih propisa.

Članak 28.

- (1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.
- (2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 29.

- (1) Načelnik donosi odluku o zasnivanju zakupnog odnosa na temelju javnog natječaja te određuje početni iznos mjesečne zakupnine, namjenu prostora i rok na koji se poslovni prostor daje u zakup u skladu s općim aktom Općine kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.
- (2) Načelnik donosi odluku iz stavka 1. ovog članka na prijedlog Povjerenstva.
- (3) Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se u skladu s općim aktom Općine kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 30.

- (1) Iznimno od odredbi ove Odluke, početni iznos zakupnine za poslovni prostor, a kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, može se umanjiti.
- (2) Početni iznos zakupnine može se, u slučaju iz stavka 1. ovog članka, umanjiti do najviše 30%.
- (3) Odluku iz stavka 2. ovog članka donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Članak 31.

- (1) Proračunskim korisnicima Općine, ustanovama kojima je osnivač Općina, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a koji obavljaju poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu Općine može se dati na uporabu bez naknade.
- (2) Korisnici iz stavka 1. ovog članka dužni su održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
- (3) Zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi Načelnik, odnosno predstavničko tijelo Općine na rok dulji od 5 (pet) godina uz prethodno

pribavljenu suglasnost upravnog odjela koji je po odluci o ustrojstvu nadležan za djelokrug rada korisnika iz stavka 1. ovog članka.

(4) Međusobna prava i obveze Općine i korisnika uređuju se Ugovorom o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 32.

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

Članak 33.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 34.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

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

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

(4) Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 35.

(1) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(2) Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

(3) Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.

(4) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 36.

(1) Općina 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 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. Općina, 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.

Članak 37.

(1) Općina može otkazati ugovor o zakupu i kad:

1. zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela,
2. se zakupnik koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom,
3. zakupnik bez opravdanog razloga odbije preuzeti poslovni prostor, uzimajući u obzir da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju,
4. zakupnik, bez opravdanog razloga, u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena,
5. zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja isključivo ugovorenu djelatnost,
6. zakupnik onemogućuje Općini uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja,
7. zakupnik ne dostavi u propisanom roku sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza,
8. zakupnik ne dostavi u propisanom roku dokaz o zaključenoj polici osiguranja,
9. zakupnik izda poslovni prostor u podzakup,
10. zakupnik po bilo kojoj pravnoj osnovi ustupi trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, odnosno na bilo koji način omogući trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup,
11. se zakupnik, bez opravdanog razloga, ne koristi poslovnim prostorom duže od 90 dana za obavljanje ugovorene djelatnosti, osim u slučaju izvođenja radova od strane Općine koji se tiču poslovnog prostora odnosno zgrade u kojoj je isti,
12. zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Općine tri ili više puta tijekom godine dana,
13. zakupnik, bez pismene suglasnosti zakupodavca, otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora,
14. Općina poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana.

(2) Općina može otkazati ugovor o zakupu i kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe kojoj je osnivač ili pretežiti osnivač ili za provođenje projekata od interesa za Općinu.

(3) U slučaju otkaza ugovora o zakupu iz stavka 2. ovog članka, zakupnik je dužan poslovni prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed Općini u roku od 90 dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

Članak 38.

(1) U slučaju nemogućnosti uredne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj zakupnik nije obavijestio Općinu, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena Općine, dostava će se smatrati izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku pisanu opomenu odnosno otkaz.

Članak 39.

(1) Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga 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.

Članak 40.

(1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 41.

(1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 42.

(1) Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je Općinski sud u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli.

(2) Postupci iz stavka 1. ovoga članka su hitni.

VIII. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 43.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Općine i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Načelnika, utvrđuje predstavničko tijelo Općine, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

(2) Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Općina neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj ili prvoj zoni općine,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
- nalaze se u razizemlju,
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove, gospodarenje prostorom i komunalne djelatnosti Općine Vela Luka.

(4) Iznimno od navedenog, pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, a koji je:

- 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
- 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
- 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 uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika,
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Općinom, 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 44.

(1) 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 45.

(1) Poslovni prostor iz članka 43. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 43. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općini dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

(3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina priznala u obliku smanjene zakupnine.

(4) Procijenjenu 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 poslovnoga prostora.

Članak 46.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine 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 47.

(1) Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine podnosi se Upravnom odjel za imovinsko-pravne poslove, gospodarenje prostorom i komunalne djelatnosti Općine Vela Luka.

Članak 48.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine iz članka 43. stavka 1. ove Odluke donosi predstavničko tijelo Općine ili Načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članka 49.

(1) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 43. ove Odluke Načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 50.

(1) Općina će u skladu s Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj: 123/24) donijeti opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore.

Članak 51.

(1) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Vela Luka ("Službeni glasnik Općine Vela Luka", br. 5/14 i 1/16).

Članak 52.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Vela Luka".

Predsjednik Općinskog vijeća
Zoran Manestar

KLASA:
URBROJ:
Vela Luka,

O b r a z l o ž e n j e

Općina Vela Luka daje u zakup poslovne prostore s kojim raspolaže, temeljem Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Vela Luka ("Službeni glasnik Općine Vela Luka" , broj 5/14 i 1/16).

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15 i 112/18 – u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je u listopadu 2011., a stupio je na snagu 15. studenoga 2011., a do danas Zakon je izmijenjen i dopunjen tri puta.

Prvi puta Zakon je izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. u cilju uređenja postupanja kada zakupniku koji je ispunjavao uvjete nije u Zakonom propisanom roku ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu te su bile izmijenjene i dopunjene odredbe koje se odnose na uvjete i kriterije za prodaju poslovnih prostora.

Drugi puta Zakon je izmijenjen i dopunjen u prosincu 2018. kada je uvedena zabrana podzakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, dodatno su uređeni kriteriji za prodaju poslovnoga prostora te je propisano postupanje radi reguliranja zakupnog odnosa s neposrednim posjednicima.

U listopadu 2024. donesene su nove Izmjene i dopune Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 123/24) kojima je utvrđeno da će se visina mjesečne zakupnine odrediti prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, odnosno u visini iznosa zakupnine određene u postojećem ugovoru o zakupu odnosno ugovoru koji je istekao, ako je tako određeni iznos zakupnine veći od iznosa zakupnine određene prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja.

Ukoliko zakupnik u roku od 30 dana od zaprimanja ponude istu ne prihvati, pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Propisana je obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ukoliko jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovora o zakupu.

Izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 123/24) odnose se i na produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to na način da mu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Također je omogućeno produženje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koji je istekao, i to zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Izmjenom Zakona iz 2024. se propisuje se da će se postupci započeti po odredbama Zakona, a prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti po odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama Zakona

iz 2024. i propisa donesenih na temelju Zakona iz 2024. ako je to povoljnije za stranku i ako to ona zatraži.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predstavlja temeljni propis s kojim je potrebno uskladiti opći akt jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Ova Odluka usuglašena je sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), pa se predlaže Općinskom vijeću da istu donese.

Savjetovanje o Prijedlogu Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora bilo je otvoreno od 11.06.2025. godine do 12.07.2025. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELA LUKA

Upravni odjel za opće poslove,
društvene djelatnosti i održivi razvoj

KLASA: 008-02/25-01/001
URBROJ: 2117-21-04-2
Vela Luka, 14. srpnja 2025.g.

Izvjeshće o savjetovanju s javnošću

IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU O PRIJEDLOGU ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA	
Nositelj izrade izvješća: Općina Vela Luka Mjesto, datum: Vela Luka, 14. srpnja 2025.	
Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
Naziv tijela nadležnog za izradu nacрта / provedbu savjetovanja	Općina Vela Luka
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	<p>Općina Vela Luka u postupku je donošenja Odluke o porezima Općine Vela Luka.</p> <p>Odluka se temelji na člancima člancima 6. stavak 2. i članku 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članku 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) i članku 29. Statuta Općine Vela Luka (Službeni glasnik 11/21).</p> <p>Radi osiguranja sudjelovanja javnosti pozvani su zainteresirani da iznesu svoje mišljenje na ovaj dokument.</p>
Objava dokumenata za savjetovanje	https://www.velaluka.hr/savjetovanje-s-javnošću/odluka-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnog-prostora
Razdoblje provedbe savjetovanja	11.6. – 12.7.2025.

Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	Nije zaprimljen niti jedan prijedlog.
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvatanje	Priložiti tablicu prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi – prilog 1.
Ostali oblici savjetovanja s javnošću	Nisu provedeni.
Troškovi provedenog savjetovanja	0,00 eura

Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi

Redn i broj	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacrtu na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvatanje/neprihvatanje s obrazloženjem)

Službenica za informiranje
Jasna Maričić



Dostaviti: - za objavu na web
- pismohrana