

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, 143/12 i 152/14), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj: 09/13, 02/18, 24/20 i 16/21), Općinsko vijeće Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

O D L U K U **o davanju poslovnog prostora u zakup**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje 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 poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine Karojba.

U smislu ove Odluke zakupodavac je Općina Karojba (u daljnjem tekstu: zakupodavac) a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

Članak 2.

Poslovnim prostorom zakupodavca upravlja općinski načelnik Općine Karojba (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik).

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom, u skladu s odredbama ove Odluke, Općinski načelnik na prijedlog Jedinstvenog upravnog odjela (u daljnjem tekstu: nadležni upravni odjel):

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili dopuni namjene poslovnog prostora,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Karojba (u daljem tekstu: Povjerenstvo),
- raspisuje natječaj za zakup poslovnog prostora,
- odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom nakon isteka ugovora o zakupu, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke,
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- odlučuje o ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom zakupu i podzakupu,
- odlučuje o prijenosu i prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

Članak 3.

Općinski načelnik na mandat od 4 (četiri) godine imenuje Povjerenstvo koje se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo, u skladu s ovom Odlukom, provodi postupak natječaja odnosno prikupljanja pisanih ponuda, razmatra ih, utvrđuje njihovu valjanost, utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, vodi zapisnik o svom radu koji dostavlja Općinskom načelniku zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika i Povjerenstvo obavlja nadležni upravni odjel.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama (u daljnjem tekstu: natječaj).

Natječaj raspisuje Općinski načelnik.

Natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i na oglasnoj ploči zakupodavca, a u dnevnom tisku daje se obavijest o objavljenom natječaju.

Dan objave natječaja na oglasnoj ploči smatra se danom objave.

Natječaj mora biti objavljen najmanje 8 (osam) dana.

Članak 5.

Odredba članka 4. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno zakupodavac i Republika Hrvatska, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu zakupodavca i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U slučajevima iz prethodnog stavka zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od početne zakupnine iz članka 18. ove Odluke.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine iz članka 21. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji sa zakupodavcem 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, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev zakupodavcu, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu 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 zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

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

Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u pravilu na rok od 5 (pet) godina.

Ako je zakupnik tijelo državne uprave ili drugo tijelo koje je korisnik državnog proračuna odnosno za poslovne prostore poduzetničkog inkubatora, ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme na rok do 3 (tri) godine.

Članak 8.

Tekst natječaja sadržava sljedeće:

1. identifikaciju, namjenu, površinu i energetski razred poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. rok za podnošenje pisanih ponuda,
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe s naznakom da izabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu; natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju garantni polog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru; sklapanjem ugovora o zakupu garantni polog se uračunava u zakupninu,
6. odredbu da na natječaju ne smije sudjelovati natjecatelj koji je u sudskom postupku s zakupodavcem ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza,
7. odredbu da najpovoljniji natjecatelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dostaviti javnobilježnički ovjerenu običnu zadužnicu u visini šestomjesečne visine ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
8. odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan dati izjavu da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, da preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga,
9. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,
10. obavijest o mogućnosti razgledavanja poslovnog prostora,
11. druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrdi Općinski načelnik.

Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadržava sljedeće:

- osobne podatke natjecatelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), podatke o obrtu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB),
- naznaka rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda,
- djelatnost koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos zakupnine po m² mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m²,
- naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa,
- dokaz da je natjecatelj uplatio garantni polog,
- druge isprave i dokaze u skladu s uvjetima iz objavljenog natječaja.

Članak 10.

Ponuda iz članka 9. ove Odluke podnosi se do roka utvrđenog u natječaju, u zatvorenoj oмотnici na adresu: Općina Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun, s naznakom „ne otvarati – prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora“, a može se predati i u pisarnici zakupodavca.

Otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u natječaju. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbacuju se kao nevaljane.

Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos zakupnine.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji natjecatelj će se između njih odrediti usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

Članak 11.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj ponudi na natječaj za navedeni poslovni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 12.

O izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja odlučuje Općinski.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan natjecatelj.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor odnosno da natječaj poništi djelomično ili u cijelosti bez posebnog obrazloženja.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja dostavlja se svim natjecateljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke.

Članak 13.

S najpovoljnijim natjecateljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora koji sadržava sljedeće:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. naznaku odluke o izboru,
3. 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),
4. naznaku djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. iznos mjesečne zakupnine,
6. odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost ukoliko zakupnik nije oslobođen plaćanja istog,
7. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu ukoliko nije drugačije ugovoreno,
8. rok za predaju poslovnog prostora zakupniku,

9. rok na koji je ugovor sklopljen,
 10. odredbe o otkazu i prestanku ugovora o zakupu,
 11. odredbu da zakupnik preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan redovito održavati te da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,
 12. odredbu da će se u slučajevima investicijskog ulaganja vlastitih sredstava zakupnika u poslovni prostor zaključiti ugovor o investicijskom ulaganju,
 13. odredbu da zakupnik ne smije vršiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
 14. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika u poslovnom prostoru,
 15. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara u skladu s pozitivnim propisima,
 16. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalno tehničke uvjete (MTU) te da zakupodavac ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru,
 17. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca,
 18. odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine,
 19. ovršnu klauzulu,
 20. odredbu o načinu korištenja zajedničkih uređaja i prostorija,
 21. odredbu o obvezi plaćanja komunalne i vodne naknade te svih ostalih režijskih troškova vezanih uz korištenje poslovnog prostora (troškove utrošene vode, električne energije, odvoza otpada, vodne naknade i slično), na temelju posebnih računa davatelja usluga po njihovom dospijeću,
 22. odredbu mjesnoj nadležnosti stvarno nadležnog suda u Pazinu, u slučaju spora između ugovornih strana,
 23. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
 24. drugo od značaja za ugovor.
- U slučajevima iz članka 5. i 6. ove Odluke ne primjenjuje se točka 18. prethodnog stavka.

Članak 14.

Najpovoljniji natjecatelj dužan je ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pismeno pozvan na sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.

Smatra se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od sklapanja ugovora ukoliko do roka za potpis ugovora ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u ponudi.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj odustane od sklapanja ugovora, Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju on ovlasti.

III. PRIJENOS ZAKUPA, ZAMJENA ZAKUPA, ZAJEDNIČKI ZAKUP, PODZAKUP, PROMJENA (DOPUNA) NAMJENE

Članak 15.

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i to:

- nasljednicima u slučaju smrti zakupnika ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti i podmire sva dospjela dugovanja po bilo kojoj osnovi,
- pravnoj osobi kao pravnom slijedniku u slučaju promjene pravnog položaja zakupnika, a pod uvjetom da nema dospjelih dugovanja po bilo kojoj osnovi. Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog trgovačkog suda. Međutim, neće se prihvatiti prijenos ugovora o zakupu s fizičke osobe na pravnu ili obratno,
- bračnom drugu i krvnim srodnicima u ravnoj lozi kada dosadašnji zakupnik obrtnik odlazi u mirovinu, a pravni slijednici zadržavaju matični broj obrta.

Članak 16.

Općinski načelnik može, na zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup.

Zakupnik i podzakupnik samostalno reguliraju međusobne odnose.

Zakupnik je dužan jedan primjerak ugovora o podzakupu dostaviti zakupodavcu.

Prestankom ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu. Podzakupnik ne stupa u pravni položaj zakupnika.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili zakona.

IV. ZAKUPNINA

Članak 17.

Visina zakupnine utvrđuje se sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 18.

Početna zakupnina za poslovni prostor obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnog prostora i cijene zakupnine.

Početna visina mjesečne zakupnine iznosi:

- 5,50 eura/m² za poslovne prostore za obavljanje stručnih, znanstvenih i tehničkih djelatnosti
- 4,00 eura/m² za poslovne prostore za uredske prostore za obavljanje ostalih djelatnosti.

Članak 19.

Korisnom površinom poslovnog prostora smatra se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva. Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno izlazni prostor i sanitarni čvor.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec ukoliko nije drugačije ugovoreno.

Na iznos zakupnine iz prethodnog stavka obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istoga.

Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupnine zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunavaju se režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, odvoz smeća i dr.) niti druga davanja i porezi.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 21.

Zakupnik mora koristiti poslovni prostor u skladu s ugovorenom namjenom i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik je dužan zakupodavcu u svako doba dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i načina korištenja poslovnog prostora.

Članak 22.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed najranije danom solemniziranja ugovora o zakupu i dostave sredstva osiguranja plaćanja, ako je ugovoreno.

Zakupnik je dužan, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, presliku ugovora o zakupu odmah dostaviti isporučiteljima javnih usluga radi sklapanja posebnih ugovora o isporuci javnih usluga.

Članak 23.

Zakupnik ima pravo korištenja zajedničkih uređaja te zajedničkih usluga na temelju posebnog sporazuma (ugovora) s drugim korisnicima, davateljima usluga ili upraviteljem zgrade.

Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i uređaja u njemu.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti otklanjanje eventualnih oštećenja poslovnog prostora i uređaja u njemu kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem poslovnog prostora.

Članak 25.

Zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja (preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora i sl.) kao i vršenja ulaganja u isti preko okvira tekućeg održavanja (investicijsko ulaganje), s time da se u takvim slučajevima međusobni odnosi uređuju ugovorom o investicijskom ulaganju.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- iznos ulaganja koji će se priznati za povrat,
- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a ne prebijenih ulaganja, ukoliko zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka,

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a ne prebijeni sredstava u slučaju da sam otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Zakupniku se može priznati povrat uloženi sredstava za izvršeno investicijsko ulaganje u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i objektivno predstavlja povećanje vrijednosti poslovnog prostora (osobito će se priznati priključak električne energije, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, izmjena dotrajale stolarije, radovi na fasadi i sl.).

Sredstva koja su zakupniku priznata za povrat prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini od 100% sve do isplate priznatog iznosa za povrat.

Članak 26.

U slučaju statusnih promjena odnosno izmjena bilo kojeg statusnog registarskog podatka zakupnika, isti je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca.

U slučaju izmjene sjedišta zakupnika, isti je dužan odmah obavijestiti zakupodavca po upisu te izmjene u odgovarajući registar. U nedostatku takve obavijesti smatrat će se da je uredna dostava ona koja je izvršena na adresu iz ugovora o zakupu.

U načelu, stranke svoja obvezna priopćenja dostavljaju po pravilima osobne dostave koji se smatraju valjanim.

Članak 27.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

Nakon prestanka zakupa zakupnik ne smije bez odobrenja zakupodavca odstraniti ugrađene instalacije i uređaje koje je ugradio sam ili o svom trošku ako se time oštećuje poslovni prostor.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan kod isporučitelja javnih usluga odjaviti korištenje istih.

Članak 28.

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

Prilikom primopredaje poslovni prostor se obvezno fotografira.

Članak 29.

Zakupodavac snosi troškove pričuve i investicijskog održavanja poslovnog prostora osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Članak 30.

Ugovorne strane su obvezne međusobne sporove koji nastanu u svezi zakupnog odnosa rješavati sporazumno, a ukoliko ne postignu sporazum spor će rješavati pred nadležnim sudom u Pazinu.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati:

1. istekom ugovorenog roka,
2. otkazom zakupodavca ili zakupnika,
3. sporazumom zakupodavca i zakupnika.

Članak 32.

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu po ovoj osnovi, predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 33.

Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez posebnog obrazloženja.

Otkazni rok iznosi dva mjeseca ako se stranke drugačije ne dogovore.

Članak 34.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora i otkaznom roku:

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

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

3. ako zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,

4. ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup bez potrebne suglasnosti,

5. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,

6. ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,

7. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,

8. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom,

9. u drugim slučajevima utvrđenim od strane zakupodavca.

Zakupnik je dužan u roku od 15 (petnaest) dana od dostave otkaza predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

Članak 35.

Sporazumom zakupodavca i zakupnika ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati u svako doba.

Stranka koja traži raskid ugovora dužna je drugoj strani dati pisanu izjavu (zahtjev) o tome.

Stranke sporazumno određuju rok do kojeg se mora predati ili primiti ispražnjen poslovni prostor.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Ova se Odluka ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora na koje se primjenjuje Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje

poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Karojba (Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 28/21)

Određbe ove Odluke ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti neposredno lokalna samouprava zakupodavca.

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA: 011-01/23-01/2

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v.r.