

O D L U K U
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
(neslužbeni pročišćeni tekst)

Neslužbeni pročišćeni tekst Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora obuhvaća Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 25/17.) te njene njene izmjene i dopune objavljene u "Službenom glasniku Grad Dubrovnika" br. 12/18. i 11/19. u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu:

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika (dalje: zakupodavac), te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

(2) Ovom odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora koji je još upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Dubrovnik ima pravo raspolaganja ili korištenja.

(3) Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika sadašnjem zakupniku.

(4) Ovom Odlukom također se uređuje postupak davanja u zakup ili na korištenje poslovnog prostora pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Dubrovnika i pravnim osobama kojima je osnivač Grad Dubrovnik.

(5) Ovom Odlukom uređuje se davanje cijelog prostora u zakup na dulje od 1 godine kada je poslovni prostor u suvlasništvu Grada Dubrovnika i drugih osoba, za što je potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorima u vlasništvu i suvlasništvu Grada Dubrovnika upravlja Gradonačelnik Grada Dubrovnika.

(2) Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom (dalje: Upravni odjel) obavlja administrativne poslove utvrđene ovom odlukom.

(3) Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za određivanje visine zakupnine, namjenu prostora, rok trajanja zakupa i provođenje natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo), te na prijedlog Povjerenstva donosi pravilnik kojim se određuje zakupnina po zoni i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Članak 3.

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

(2) Sadašnji zakupnik u smislu čl. 6. ove Odluke smatra se zakupnik koji se koristi poslovnim prostorom temeljem valjanog ugovora.

(3) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 42. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a taj prostor koristi bez prekida najmanje 5 godina.

(4) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu čl. 42. ove Odluke smatra se i korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u predmetnom poslovnom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnog prostora, te koristi taj prostor bez prekida najmanje 5 godina.

(5) Pravo nazad kupnje u smislu Zakona i ove Odluke je pravo prodavatelja na kupnju poslovnog prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati dopuštenu/ugovorenu djelatnost

(6) Predmet kupoprodaje po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaju poslovnog prostora (daje u tekstu: Zakon) i ove Odluke može biti i poslovni prostor koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ima svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Članak 4.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, izložbi, savjetovanja, skladištenja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

II. UVJETI I POSTUPAK O DAVANJU POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Članak 6.

(1) Iznimno od odredbe iz članka 5. ove Odluke, zakupodavac može dati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme do pet godina bez javnog natječaja, pod uvjetima propisanim zakonom, na njegov pisani zahtjev.

(2) Zakupnik iz stavka 1. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti zakupodavcu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora.

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

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

(5) Odredbe ovog članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na koje zakupodavac ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 7.

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

(2) Iznimku od stavka 1. ovog članka čini poslovni prostor koji se, temeljem zaključka Gradskog vijeća Grada Dubrovnika, može dati u zakup na duži rok

JAVNI NATJEČAJ

Članak 8.

- (1) Odluku o raspisivanju javni natječaj donosi Gradonačelnik.
- (2) Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku i web stranici Grada Dubrovnika.

Članak 9.

Javni natječaj sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, položaj u zgradi, oznaka čestice zgrade, korisna površina),
- vrstu poslovne aktivnosti koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se uplaćuje,
- rok za podnošenje ponude,
- naziv i adresu tijela kojem se ponuda podnosi,
- vrijeme (dan i sat) kad se poslovni prostor može pregledati,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Gradu Dubrovniku do dana zaključenja natječaja,
- posebne uvjete za vanjsko i unutarnje uređenje prostora,
- ostale posebne uvjete.

Članak 10.

Rok za podnošenje ponuda za natječaj je najmanje 8 (osam) dana od dana objavljivanja.

Članak 11.

(1) Sudionici natječaja obvezni su, zajedno s ponudom dostaviti:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- obrtnicu ili izvadak iz obrtnog registra ne stariji od 3 mjeseca (za fizičke osobe)
- dokaz državljanstvu Republike Hrvatske - osobna iskaznica ili domovnica (za fizičke osobe)
- upis u sudski registar ili drugi registar ne stariji od 3 mjeseca (za pravne osobe),
- rješenje o upisu u registar udruga ne starije od 3 mjeseca (za udruge građana),
- potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Gradu Dubrovniku iz svih osnova,
- druge dokaze vezane za posebne uvjete ukoliko su utvrđeni natječajem.

(2) Članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata moraju dostaviti pravovaljanu ispravu o pripadnosti obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja ili nestalog hrvatskog branitelja, hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata moraju dostaviti pravovaljanu ispravu o stupnju tjelesnog oštećenja.

(3) Dragovoljci iz Domovinskog rata i ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata moraju dostaviti pravovaljani dokaz o sudjelovanju u Domovinskom ratu.“

„(4)Braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo branitelja RH ili koje su korisnice poticaja Ministarstva moraju dostaviti upis u registra ili potvrdu o korištenju poticaja.“

(5)Djeca Hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata moraju dostaviti izvod iz Matične knjige rođenih.

(6) Svi dokazi i isprave iz stavka 1., 2., 3., 4., i 5. ovog članka moraju biti izvornici ili preslike ovjerovljene kod javnog bilježnika i vraćaju se po završetku natječaja, sudionicima koji nisu izabrani.

Članak 12.

(1) Povjerenstvo neće razmatrati nepotpune i nepravovremene ponude, kao ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje financijske obveze prema Gradu Dubrovniku.

(2) Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Gradonačelnik.

(3) Grad Dubrovnik zadržava pravo poništiti natječaj, ili dio natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram natjecatelja, ili drugih osoba.

Članak 13.

(1) Povjerenstvo razmatra valjanje ponude vodeći osobito računa o:

1. činjenici kad je ponuditelj član uže ili šire obitelji smrtno stradalog branitelja iz Domovinskog rata i činjenici kad je ponuditelj član uže ili šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata;
2. činjenici kad je ponuditelj hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata;
3. činjenici kad je ponuditelj dragovoljac iz Domovinskog rata;
4. činjenici kad je ponuditelj hrvatski branitelj iz Domovinskog rata, redosljedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske;
5. činjenici kad je ponuditelj braniteljska-socijalno radna zadruga za obavljanje registrirane djelatnosti koji je evidentiran u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koji je korisnik poticaja Ministarstva;
6. činjenici kad je ponuditelj dijete hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata;
7. visini zakupnine.

(2) Osobe iz stavka 1. točka 1., 2., 3., 4., 5. i 6. ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

(3) Čl. 17. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17.) definiran pojmovi članova uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata

Članak 14.

(1) Prilikom izbora najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, prednost se daje na način kako je to utvrđeno člankom 13. ove Odluke.

(2) Osobe iz članka 13. st. 2 ove Odluke koje su sudjelovale i udovoljile svim uvjetima iz natječaja dužne su u roku od 8 dana, od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude, pismenom Izjavom očitovati prihvaćaju li pravo prvenstva na sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Smatra se da je Izjava dana u roku ako je stigla prije isteka naprijed narećenog roka na adresu Grada Dubrovnika.

Kada je Izjava upućena poštom preporučeno, dan predaje na pošti smatra se kao dan predaje Gradu Dubrovniku.

Izjava mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelj ne očituje u zadanom roku, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 15.

(1) Prednost pri zakupu poslovnog prostora ostvarenu temeljem čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17.) ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.“

Članak 16.

Zaključak Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se, odmah po njegovu donošenju, svim sudionicima natječaja s obrazloženjem i poukom o pravnom lijeku.

Članak 17.

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

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

(3) Uplaćena se jamčevina ne vraća ako odabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

Članak 18.

Na temelju zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, Grad Dubrovnik, kao zakupodavac zaključuje sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem kao zakupnikom ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje: ugovor o zakupu), koji u ime Grada Dubrovnika potpisuje gradonačelnik.

Članak 19.

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

(2) Ugovor o zakupu, osobito, sadrži:

- 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;
- odredbu o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati,
- odredbu o trajanju zakupa,
- odredbu o korištenju zajedničkim prostorijama i uređajima,
- iznos mjesečne zakupnine i naknade za korištenje zajedničkim prostorijama i uređajima, te način njihova obračuna i plaćanja,
- 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,

- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora na korištenje drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi temeljem ortakluka ili ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji,
- odredbu o solemnizaciji ugovora
- mjesto i nadnevak potpisivanja ugovora i potpis odgovornih osoba.

(3) Kad na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjereni potpis ili kad ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 20.

Grad Dubrovnik ne može sklopiti ugovor o zakupu sa pravnom ili fizičkom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu Dubrovniku.

Članak 21.

Prilikom predaje poslovnog prostora zakupniku, zakupodavac sastavlja zapisnik o primopredaji s podacima o stanju u kojemu se nalaze poslovne prostorije i uređaji, kojeg potpisuje ovlaštenik zakupodavca - djelatnik Upravnog odjela i ovlaštena osoba zakupnika.

Članak 22.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo u svrhu određenu ugovorom o zakupu i u skladu s odredbama ove odluke.

Članak 23.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

(2) Iznimno, dopušteno je dati poslovni prostor u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno. Pristupanje u zajednički obrt ne smatra se podzakupom.

(3) Gradonačelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela prostora u podzakup za postavljanje bankomata ili automata za igre na sreću posebnim aktom, pod uvjetom da zakupnik ishodi odobrenje Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i prihvati dodatni iznos zakupnine za postavljanje takovog bankomata/automata koji će odrediti gradonačelnik.

(4) Zakupniku iz čl.13. st. 2. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup temeljem uvjeta iz te odredbe, dati u podzakup, niti ga smije, temeljem ortakluka ili poslovno-tehničke suradnje, prepustiti drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi na korištenje.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili su-korištenje poslovni prostor suprotno odredbama stavaka 1., 2. ,3. i 4. ovog članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

III. ODRŽAVANJE, PREUREĐENJE I REKONSTRUKCIJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 24.

(1) Zakupnik je obavezan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

(2) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi i sitni popravci.

Članak 25.

Zakupnik će snositi sve izdatke zbog oštećenja zgrade, uređaja, okoliša i druge imovine, ako su one posljedica nesavjesnog obavljanja njegove djelatnosti.

Članak 26.

(1) Zakupnik ima pravo na preuređenje i rekonstrukciju poslovnog prostora o svom trošku.

(2) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

(3) Uz zahtjev za davanje pisane suglasnosti, zakupnik je obvezan priložiti:

- arhitektonski snimak postojećeg stanja
- arhitektonsko rješenje prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova, koje je izradila
Ovlaštena osoba,
- posebne uvjete građenja iz oblasti zaštite spomenika kulture (za poslovne prostore koji imaju svojstvo spomenika kulturne baštine).

(4) Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

Članak 27.

Ukoliko Grad Dubrovnik bude davao u zakup iznimno devastiran prostor, može kao uvjet u natječaju odrediti priznavanje dijela ulaganja prema kriterijima koje zakupodavac odredi, na način da se ova odredba ima objaviti u natječaju.

Članak 28.

Zakupnik nakon prestanka zakupa ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 29.

(1) Zakupnik je za korištenje poslovnim prostorom obvezan plaćati ugovorenu zakupninu.

(2) Zakupnina se plaća zakupodavcu unaprijed mjesečno, najkasnije do 5-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 30.

Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva iz članka 2. stavak 3. ove Odluke donosi Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu i suvlasništvu Grada Dubrovnika.

Članak 31.

(1) Početni iznos zakupnine može se smanjiti u slučaju kada se i nakon ponovljenog javnog natječaja za predmetni prostor nije zaključio ugovor o zakupu.

(2) Odluku iz stavka 1. ovog članka donosi Gradonačelnik.

Članak 32.

(1) Javnim ustanovama u kulturi i športu, predškolskom odgoju, osnovnom obrazovanju i sl., kojima je jedini osnivač ili većinski vlasnik Grad Dubrovnik poslovni prostor daje se na korištenje i upravljanje bez naknade.

(2) Korisnici iz st. 1. ovog članka dužni su održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

(3) Zaključak o davanju poslovnog prostora na korištenje i upravljanje bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće na rok dulji od 5 (godina), uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnog Upravnog odjela.

(4) Međusobna prava i obveze Grada i korisnik uređuju se Ugovorom o davanju poslovnog prostora na upravljanje i korištenje bez naknade.

Čl. 33

(1) Pravne osobe kojima je jedini osnivač ili većinski vlasnik Grad Dubrovnik poslovni prostor daje se u zakup bez raspisivanja javnog natječaja.

(2) Pravnim osobama kojima je jedini osnivač ili većinski vlasnik Republika Hrvatska ili jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave poslovni prostor daje se u zakup bez raspisivanja javnog natječaja ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 34.

Zakup poslovnog prostora prestaje:

- protekom vremena,
- otkazom,
- propašću predmeta zakupa.

Članak 35.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom, odnosno danom isteka otkaznog roka. Ako ugovorom nije drugačije određeno, otkazni rok je 30 dana. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drugačije određeno.

Članak 37.

(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora 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. zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

(2) Zakupodavac može otkazati ugovor i kad:

4. zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela,
5. se zakupnik koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom;
6. 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;
7. zakupnik izda poslovni prostor u podzakup;
8. zakupnik, temeljem ortakluka ili poslovno-tehničke suradnje, prepusti poslovni prostor na korištenje drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi;
9. se zakupnik, bez opravdanog razloga, ne koristi poslovnim prostorom duže od 90 dana;
10. zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Grada Dubrovnika tri ili više puta tijekom godine dana;
11. zakupnik, bez pismene suglasnosti zakupodavca, otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora;
12. zakupodavac poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana

Članak 38.

Zakupodavac nije obvezan vratiti sredstva koja je zakupnik uložio u uređenje poslovnog prostora a koja su mu priznata temeljem članka 27. ove Odluke:

- pri prestanku ugovora do kojeg je došlo voljom zakupnika;
- u okolnostima naznačenima u članku 37. ove odluke, osim u slučaju iz točke 12. istog članka.

Članak 39.

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

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka a na temelju članka 38. Zakona o obrtu, nakon smrti zakupnika obrt se može prenijeti na njegove nasljednike. Nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

(3) U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka nasljednici, odnosno pravni slijednici koji stupaju u prava i obveze zakupnika prije zaključivanja ugovora o zakupu ili dodatka ugovora o zakupu moraju podmiriti sve dospjele nepodmirene obveze pravnog prednika prema Gradu Dubrovniku.

Članak 40.

Zakupnik ostvarivanjem prava na mirovinu obrt može prenijeti na bračnog druga i krvne srodnike u ravnoj lozi (pravne slijednike) u kojem slučaju se zadržava matični broj obrta, a pravni slijednik preuzima u svoje poslovne knjige cjelokupnu poslovnu aktivnost obrta, sve u skladu s člankom 37. Zakona o obrtu – urednički pročišćeni tekst (Narodne novine br. 143/13).

Članak 41.

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

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

VII. KUPOPRODAJA POSLOVOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA

Članak. 42.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Dubrovnika može se prodati sadašnjem zakupniku iz čl.3. stavka 3. ove Odluke, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Dubrovniku, pod uvjetima i postupku propisanim Zakonom i u skladu s odredbama ovog članka, 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 gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Dubrovnika.

(2) Na popis iz stavka 1. ovog članka Grad Dubrovnik neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj ili prvoj zoni,
- 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) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika", na oglasnim pločama Grada Dubrovnika i na Internet stranicama Grada Dubrovnika."

(4) zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Dubrovnika osobe iz stavka 1. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Upravnom odjelu.

(5) Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, pravo na kupnju poslovnog prostora, prema Zakonu i odredbama ove Odluke može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Dubrovnikom, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Dubrovniku, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Dubrovniku, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Dubrovnikom ili 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 u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti poslovi prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom Dubrovnikom, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

(6) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, poslovni prostor u vlasništvu Grada Dubrovnika, može se prodati sadašnjem korisniku tog prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina, a protiv kojeg se ne vodi postupak ispražnjena i predaje poslovnog prostora.

(7) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 4. ovog članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku

poslovnog prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja tog prostora. Sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnog prostora kao i troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 4. ovog članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 43.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Članak 44.

(1) Poslovni prostor iz članka 3. stavka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

(2) Iznimno od odredaba stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 42. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

(3) Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganje u preinake poslovnog prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjenja 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 poslovnog prostora.

Članak 45.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Dubrovnika obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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

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

Članak 46.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Dubrovnika podnosi se Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom.

Članak 47.

(1) Odluku o kupoprodaju poslovnog prostora iz čl. 3. ove Odluke donosi Gradsko vijeće Grada Dubrovnika ili gradonačelnik Grada Dubrovnika, ovisno o vrijednosti poslovnog 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.

Članak 48.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 47. ove Odluke gradonačelnik Grada Dubrovnika i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

VIII. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 49.

Po odredbama ove Odluke Grad Dubrovnik može davati u zakup poslovne prostore koji su bili društveno vlasništvo s pravom korištenja Grada Dubrovnika i njegovanih pravnih prednika za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnih okončanja tih postupaka.

Članak 50.

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("N.N." br. 125/11. i 64/15.) dovršit će se po odredbama Zakona.

Članak 51.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 04/12. i 09/13.)

Članak 52.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Dubrovnik".

Predsjednik Gradskog vijeća
mr.sc. Marko Potrebica

