

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09.) i članka 50. Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“, broj: 11/09.), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj dana 30.09.2010. godine donosi,

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca (Grada Buja) i zakupnika, uvjeti i postupak javnog natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Buja.

Članak 2.

U smislu ove Odluke, poslovnim prostorom smatraju se poslovne zgrade i poslovne prostorije unutar poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada u vlasništvu Grada Buja, namijenjenih za obavljanje poslovne djelatnosti, kao i garaže i garažna mjesta, te javne površine koje su ispred ili u sastavu poslovnih prostora koje su u vlasništvu ili kojima gospodari Grad Buje.

U smislu ove Odluke, zakupodavac je Grad Buje, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 3.

Glede korištenja, upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom Gradonačelnik Grada Buja (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik):

1. donosi plan održavanja poslovnih prostora te daje suglasnost za obavljanje radova radi održavanja poslovnog prostora,
2. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
3. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,
4. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu, na prijedlog Komisije za provođenje javnog natječaja
5. odlučuje o privremenom upravljanju,
6. odlučuje o ostalim poslovima vezanim uz upravljanje poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 4.

Stručno-administrativne i tehničke poslove vezane uz zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Buja, obavlja nadležni upravni odjel Grada Buja.

II JAVNI NATJEČAJ

Članak 5.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Buja daju se u zakup, u pravilu, putem javnog natječaja, koji se može provesti usmenim javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda, osim u slučaju iz članka 25. ove Odluke

Natječaj provodi Komisija za provedbu javnog natječaja (dalje: Komisija) koju imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Komisija ima tri člana i isti broj zamjenika.

Ukoliko članovi Komisije (ili njihovi zamjenici), te njihovi roditelji, bračni drugovi ili djeca sudjeluju u natječaju iz stavka 1. ovog članka radi zasnivanja zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Buja, biti će izuzeti iz rada Komisije, za taj natječaj.

Članak 6.

Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti koje ponuda neke osobe mora ispunjavati da bi mogla biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

Pismena ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta te naznakom djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
2. oznaku poslovnog prostora,
3. ponuđenu natječajnu zakupninu.

Uz ponudu se obvezno prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe (izvornik ili ovjereni preslik),
2. dokaz o uplaćenju jamčevine (uplatnica ili virmanski nalog), s brojem žiro računa na koji će se izvršiti povrat jamčevine,
3. dokaz da ponuditelj nema nikakvih dugova prema Gradu Buje,

a, uz ponudu, se može priložiti:

4. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
5. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora i ovom Odlukom (za osobe koje takvo pravo mogu i žele ostvariti).

Članak 7.

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju uvjete iz natječaja.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, odbacit će se kao nevaljane.

Članak 8.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos natječajne zakupnine.

Članak 9.

Kao ponuđena natječajna zakupnina u smislu ove Odluke podrazumijeva se mjesečni iznos koji natjecatelj ponudi, a ona ne može biti niža od početne natječajne zakupnine u skladu s cijenama iz Pravilnika iz članka 23. ove Odluke.

Jamčevina iznosi trostruki iznos početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Jamčevinu najpovoljnijeg zakupnika zakupodavac zadržava do kraja zakupnog odnosa kao jamstvo za osiguranje pokrića eventualnih troškova u poslovnom prostoru ili osiguranje naplate posljednjih zakupnina.

Jamčevinu zakupodavac vraća zakupniku po isteku ugovora i izvršenoj urednoj primopredaji

a Zakupnik nema pravo na zateznu kamatu na uplaćenu cijenu

Ukoliko na raspisani javni natječaj ne pristigne niti jedna valjana ponuda, Gradonačelnik može na slijedećem natječaju umanjiti početnu mjesečnu natječajnu zakupninu do 20 %.

Članak 10.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i web stranicama Grada Buja, a o objavljenom natječaju javnost se obavještava putem objave obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku, dok se podnositelji zahtjeva obavještavaju pisanim putem sa dostavnicom.

Dan isticanja natječaja na oglasnoj ploči smatra se danom objave natječaja.

Članak 11.

Uvjete natječaja utvrđuje Gradonačelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela Grada Buja.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u pravilu sadrži slijedeće odredbe:

- 1.podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina te ostale podatke za poblizu oznaku poslovnog prostora),
- 2.djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- 3.početni iznos zakupnine,
- 4.obavezu dostave instrumenata osiguranja plaćanja,
- 5.iznos jamčevine, rok i način plaćanja, rok za sklapanje ugovora,
- 6.rok i način plaćanja zakupnine,
- 7.vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
- 8.rok, način i mjesto dostave ponude,
9. mjesto i vrijeme otvaranja pismenih ponuda,
- 10.postojanje prvenstvenog prava,
11. način provođenja javnog natječaja (usmeno javno nadmetanje ili prikupljanjem pisanih ponuda),
12. mogućnost i vrijeme uvida poslovnog prostora,
13. stanje poslovnog prostora, čl. 22. Odluke,
- 14.ostalo od značaja za natječaj.

Članak 12.

Poslovne zgrade, poslovni prostori, garaže i garažna mjesta se daju u zakup na temelju javnog natječaja, putem prikupljanja pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem, a javne površine koje su ispred ili u sastavu poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili drugih fizičkih ili pravnih osoba, a sa poslovnim prostorom čine funkcionalnu ili tehnološku cjelinu, daju se neposrednom pogodbom u zakup do najviše 3 (tri) godine, vlasnicima, zakupnicima ili drugim korisnicima poslovnog prostora, u skladu s cijenama iz Pravilnika iz članka 23. ove Odluke.

Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 13.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem podnositelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama s naznakom: "NE OTVARAJ-NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA", a ponude se dostavljaju na adresu Grada Buje.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje su unutar roka za natječaj osobno dostavljene nadležnom upravnom odjelu kroz pisarnicu Grada Buja ili dostavljene preporučeno putem pošte.

Ponude koje pristignu poštom ili budu predane u nadležni upravni odjel nakon tog roka smatrat će se nepravodobnima te će se odbaciti.

Članak 14.

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Komisija za provođenje natječaja, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koliko je ponuda zaprimljeno te koji su ponuditelji nazočni.

Ponude se, u pravilu, otvaraju u roku 5 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda, sukladno odluci o provođenju natječaja.

O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar te dva ovjervitelja zapisnika, koje među sobom izaberu sudionici natječaja.

Prije početka otvaranja ponuda utvrđuje se da li je natječaj propisno objavljen, zatim se utvrđuje koji su od ponuditelja ili njihovi ovlašteni predstavnici nazočni otvaranju ponuda te se nazočne ponuditelje upoznaje s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja.

Po otvaranju svake omotnice Komisija upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

Nepravodobne ili nepotpune ponude Komisija neće uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti će se odluka o njihovom odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti iz natječaja te usporedbom ponuđenih visina zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini zakupnine Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Usmeno nadmetanje provodi se na taj način da ponuditelji usmeno, jedan po jedan, iznesu svoju ponudu koja se unosi u zapisnik.

Početna isključna ponuda ne može biti niža od najviše ponuđene cijene iz stavka 8. ovog članka a svako povećanje najmanje 10% od početnog iznosa zakupnine.

Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude, utvrđuje se natjecatelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

Predsjednik Komisije će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Komisija podnosi zapisnik sa prijedlogom odluke koju Gradonačelnik mora prihvatiti.

Usmeno javno nadmetanje

Članak 15.

Komisija provodi postupak usmenog javnog nadmetanja na mjestu i u vrijeme određenom odlukom iz članka 10. ove Odluke, na način da:

- otvara postupak nadmetanja;
- zaprima prijavu natjecatelja;

-utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete za sudjelovanje u nadmetanju;
-donosi odluku koji natjecatelji mogu sudjelovati u nadmetanju te istu odmah usmeno priopćuje nazočnim natjecateljima.

Valjanost prijave za natječaj natjecatelj dokazuje prilaganjem uplatnice o uplaćenju jamčevini, prilaganjem potvrde da nema duga prema Gradu, te prilaganjem isprave kojom se dokazuje državljanstvo (za fizičke osobe) odnosno dokaz o registraciji (za pravne osobe).

Članak 16.

O tijeku postupka usmenog javnog nadmetanja vodi se zapisnik.
Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji, članovi Komisije i zapisničar.

Članak 17.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude od strane natjecatelja koji sudjeluju u nadmetanju.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude određuje se:

- najmanje 10% od početnog iznosa zakupnine.

Predsjednik Komisije će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Komisija podnosi zapisnik sa prijedlogom odluke koju Gradonačelnik mora prihvatiti.

Članak 18.

Po utvrđenju prijedloga najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom iz članka 31. ove Odluke, ispunile uvjete natječaja.

Ako je ponuditelj za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prvenstvenog prava nazočan otvaranju ponuda, Komisija će ga pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća najpovoljniju ponudu.

Ukoliko ponuditelj iz stavka 2. ovog članka nije nazočan, Komisija će ga pisanim putem pozvati da u roku od osam dana pisanom izjavom prihvati najvišu ponudu.

Ukoliko se ponuditelj iz st.2. ovog članka ne očituje na poziv iz st.3. ovog članka u roku, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu.

Članak 19.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Komisija dostavlja Gradonačelniku radi donošenja odluke o prijehu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

Gradonačelnik će poništiti natječaj ukoliko se ustanove nepravilnosti koje su mogle utjecati na postupak, odnosno rezultate natječaja.

Odluka iz st. 1. ovog članka je konačna.

Članak 20.

Ponuditelji će se obavijestiti o izboru najpovoljnije ponude u roku od 15 dana od dana konačnog utvrđenja najpovoljnije ponude.

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti iz stavka 1. ovog članka, uplatiti ponudeni iznos zakupnine za prvi mjesec zakupa i s dokazom o uplati pristupiti sklapanju ugovora u nadležni upravni odjel.

Ponuditelj koji nakon donošenja odluke iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne uplati u cijelosti ponudenu natječajnu zakupninu i-ili ne

pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti javnom natječaju.

Članak 21.

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane i ponuditeljima koji nisu uspjeli u natječaju, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od donošenja odluke Gradonačelnika o najpovoljnijoj ponudi ili o poništenju natječaja.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

III ZAKUPNINA

Članak 22.

Zakupnik je dužan plaćati ugovoreni iznos zakupnine najkasnije do 10. u mjesecu za svaki tekući mjesec.

Obveza plaćanja mjesečne zakupnine počinje teći od dana sklapanja ugovora o zakupu odnosno od dana definiranog odredbama ugovora, osim u slučajevima iz st. 3. ovog članka.

Ukoliko zakupnik uzima u zakup neuređen ili djelomično uređen poslovni prostor, početak plaćanja zakupnine određuje se posebnim zaključkom koji donosi Gradonačelnik.

Da li se neki prostor smatra uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim određuje Gradonačelnik prije raspisivanja natječaja, a procjena stanja prostora unosi se u Odluku o raspisivanju natječaja.

Zakupniku se priznaju ulaganja u poslovni prostor na račun investicijskog održavanja do visine 50% ukupno ugovorene zakupnine za vrijeme trajanja ugovora.

Zakupnik sam snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, popravci na instalacijama i slično.

Članak 23.

Gradski vijeće donosi poseban pravilnik kojim utvrđuje početne cijene zakupa poslovnih prostora, garaža, garažnih mjesta, kao i višegodišnjeg zakupa javne površine ispred poslovnog prostora, ovisno od područja Grada – zone i djelatnosti koju obavljaju i ovisno o kretanju cijena zakupa na tržištu.

IV UGOVOR O ZAKUPU

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku.

Pored elemenata utvrđenih člankom 5.st.2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu sadrži i odredbe o:

- 1.obvezi zakupnika da prihvati povećanje zakupnine koje će eventualno uslijediti tijekom trajanja zakupa, sukladno pravilniku iz članka 23. ove Odluke,
- 2.obvezi zakupnika o dostavi sredstava osiguranja plaćanja, zadužnica na iznos ne manji od godišnje zakupnine za osiguranje naplata zakupnina i svih troškova,
- 3.stanju poslovnog prostora, u trenutku osnivanja zakupa,
- 4.otkazu ugovora i otkaznim rokovima,
- 5.obvezi zakupnika da za promjenu namjene, sve građevinske radove i preinake poslovnog prostora mora ishodovati prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca,
- 6.mjestu i vremenu sklapanja ugovora,

7.namjeni prostora,

8. da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa kao ovršna isprava, koja osigurava neposrednu ovrhu radi naplate dužne zakupnine, raskida ugovora i predaje poslovnog prostora Zakupodavcu.

9.ostalome od značaja za ugovor.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Gradonačelnik.

Sastavni dio Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz st. 1. ovog članka čini Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora u trenutku primopredaje.

Potpisom zapisnika iz st. 2. ovog članka zakupnik potvrđuje da je primio poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Zakupnik gradskog poslovnog prostora obavezan je, za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora, poštivati zakonske odredbe i odredbe ostalih propisa Grada Buja.

Članak 25.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od najmanje 1, a najviše 10 godina.

Nakon isteka ugovora iz stavka 1. ovog članka, sva ulaganja zakupnika smatraju se amortiziranima istekom roka od 10 godina te zakupnik nema pravo kakav povrat sredstava istekom roka zakupa.

Sukladno odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, a iznimno od čl. 5.st.1. ove Odluke, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu iz st.1. ovog članka, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je sklopljen ugovor, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, bez raspisivanja javnog natječaja.

Ukoliko sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz prethodnog stavka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, dok je sadašnji zakupnik dužan zakupodavcu vratiti poslovni prostor u posjed.

U slučaju iz st.4. ovog članka, kao početni iznos natječajne zakupnine utvrditi će se onaj iznos koji je ponuđen zakupniku iz st.3. ovog članka.

U slučaju iz st. 4. ovog članka, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz čl. 58.st.1. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora i potpisivanja zapisnika iz čl.24.st.2. ove Odluke.

Članak 26.

Gradonačelnik može donijeti odluku da se poslovni prostori kod kojih je neophodno izvršiti velika ulaganja, ili koji su zbog nekih drugih značajki od posebnog interesa za Grad Buje daju u zakup i na duže vrijeme, pod posebnim uvjetima, te da se u takvim slučajevima posebno utvrde i uvjeti natječaja.

V PRIJENOS ZAKUPA I PODZAKUPA

V.1. PRIJENOS ZAKUPA

Članak 27.

Ukoliko su ispunjeni propisani uvjeti, Gradonačelnik će prihvatiti zahtjev za sklapanje aneksa postojećem ugovoru o zakupu i stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika:

- u slučaju smrti zakupnika – nasljednicima, ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti,
- pravnoj osobi kao pravnom slijedniku pravne osobe.

Članak 28.

Zahtjevu iz prethodnog članka moraju biti priloženi:

1. Potvrda nadležnog tijela gradske uprave kojom se potvrđuje da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine za taj prostor te da podnositelj zahtjeva ne duguje Gradu zakupninu za neki drugi prostor.
2. Odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obaveze dosadašnjeg zakupnika (smrtovnica, obrtnica, izvod iz registra trgovačkog suda, dokaz o stečaju i sl.)

V.2. PRIJENOS U PODZAKUP

Članak 29.

U smislu ove odluke podzakupom se smatra ustupanje poslovnog prostora na korištenje od strane zakupnika drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi po bilo kojem pravnom osnovu.

Uzimanje, odnosno davanje gradskog poslovnog prostora u podzakup neće se odobriti:

- a) osobama koje u zakupu imaju 2 ili više gradskih poslovnih prostora,
- b) osobama koje u podzakupu već imaju jedan gradski poslovni prostor,
- c) osobama s kojima je Grad u sudskom sporu zbog neizvršavanja obaveza iz ugovora o zakupu,
- d) osobama koje imaju bilo kakvo dospjelo dugovanje prema Gradu Bujama,
- e) osobama iz čl. 58.st.1. Zakona o pravima hrvatskih branitelja te članova njihovih obitelji, koje su ostvarile prvenstveno pravo za sklapanje ugovora o zakupu, temeljem tog članka

Članak 30.

Zakupnik i osoba zainteresirana za podzakup dužne su zatražiti od Gradonačelnika pisanu suglasnost za sklapanje ugovora o podzakupu, a uz zahtjev se prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu podzakupnika, odnosno registraciji pravne osobe podzakupnika u RH
2. uplata zakupnika da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora na ime naknade za odobreni podzakup uplatiti Gradu posebnu naknadu u visini 2 mjesečna iznosa zakupnine za predmetni poslovni prostor, (koja se ne uračunava u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu),
3. potvrdu nadležnog tijela gradske uprave kojom se potvrđuje da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine za taj prostor.

Ukoliko ne postoje zapreke iz prethodnog članka za odobrenje podzakup, Gradonačelnik će odobriti podzakup predmetnog poslovnog prostora te će se potpisati aneks ugovora o zakupu između Grada Buja i zakupnika kojim će se dopustiti davanje poslovnog prostora u podzakup, nakon čega će zakupnik i osoba zainteresirana za podzakup moći sklopiti ugovor o podzakupu.

Zakupnik i podzakupnik za ugovorene obveze odgovaraju solidarno.

Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

VI PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan ugovorom o zakupu, ovom Odlukom, odnosno Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 dana, otkazati ugovor i u slučaju:

- a) ako zakupnik duguje zakupodavcu zakupninu za dva mjeseca ili više, a ne podmiri je u cijelosti u roku od 15 dana od dana primitka opomene,
- b) ako zakupnik nepropisnim korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova, što oni moraju dokazati,
- c) ako zakupnik ne dostavi sredstva osiguranja plaćanja predviđena ugovorom o zakupu,
- d) ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uloženi neamortiziranih sredstava,
- e) ako zakupnik da poslovni prostor u podzakup protivno ovoj Odluci,
- f) ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, a ne dođe do prijenosa zakupa,
- g) ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca vrši građevinske preinake poslovnog prostora,
- h) ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca,
- i) ako zakupnik ne prihvati odluku o povećanju zakupnine,
- j) ako prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Gradu Bujama za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Grad, kojeg Grad ne može realizirati u svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju, a zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora.
- k) ako zakupnik duže od 60 dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga.

Nakon prestanka zakupa, zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio.

U slučaju iz st.3. ovog članka, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

VII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude utvrđene u smislu članka 8. Odluke, ograničava se prvenstvenim pravom:

- ranijeg zakupnika poslovnog prostora koji se nalazio u zakupnom odnosu temeljem ugovora o zakupu sklopljenog po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (NN br.25/71), ukoliko se zbog sudskog spora natječaj nije mogao provesti u zakonskim rokovima prema odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora koje propisuju prvenstveno pravo za tog zakupnika.
- osoba iz čl.58.st.1. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
- ranijeg zakupnika, ukoliko mu zakupodavac nije ponudio sklapanje novog ugovora o zakupu, sukladno čl.25. ove Odluke, pod slijedećim uvjetima:
 - da se na natječaj nisu javile osobe koje ostvaruju prvenstveno pravo za sklapanje ugovora o zakupu sukladno prethodnim točkama st.1.ovog članka,
 - da prihvati najviši ponuđeni iznos natječajne zakupnine.

Da bi ostvarile prvenstveno pravo osobe iz st.1.ovog članka moraju sudjelovati, udovoljiti uvjetima natječaja i prihvatiti najvišu ponudu.

U slučaju da se za isti prostor natječe više osoba koje ostvaruju pravo prvenstva po različitim osnovama, redosljed prava prvenstva utvrđuje se u korist osoba po redosljedu kako su navedene u st.1. ovog članka.

Članak 33.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti humanitarne, sportske i druge udruge sa sjedištem na području Grada Buja, ustanove ili institucije koje se u cijelosti ili većim dijelom financiraju iz proračuna Grada Buja.

Odluke o davanju na uporabu tih prostora te načinu, uvjetima i vremenu njihove uporabe donosi Gradonačelnik, a što se podrobnije utvrđuje ugovorom.

Sve stručne, pravne i tehničke poslove u svezi prethodnog stavka koji se odnose na sport, kulturu ili društvene djelatnosti, obavlja nadležni upravni odjel.

Članak 34.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Buja (Službene novine Grada Buja 02/98), a odnosi započeti po odredbama ranije odluke, završiti će se po odredbama iste.

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenim novinama Grada Buja”.

Klasa: 372-03/10-01/25
Ur. broj: 2105/01-02-10-2
Buje, 30.09.2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJE
Predsjednik Gradskog vijeća
Fabrizio Vižintin