

O D L U K A

O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

(„Službeni glasnik Općine Lastovo“, broj 2/20., 8/20., 3/21. i 4/22.)

- neslužbeni pročišćeni tekst -

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Lastovo (u daljnjem tekstu: Općina) te prostora na kojima Općina Lastovo ima pravo raspolaganja i korištenja.

(2) Također se uređuje zasnivanje zakupa poslovnoga prostora, prava i obveze ugovornih strana i prestanak zakupa, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

(3) Ova Odluka na odgovarajući se način primjenjuje na prostore koji se koriste u svrhe skladištenja i čuvanja robe u trajanju dužem od šest mjeseci.

Članak 2.

(1) Poslovni prostor, u smislu ove Odluke, je poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano člankom 2. Zakona.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJA U ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 3.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, do 5 godina.

(2) Iznimno, poslovni se prostor može dati u zakup i na duže vrijeme, ako će zakupnik uložiti znatna sredstva u uređivanje poslovnoga prostora, o čemu odlučuje Općinski načelnik.

Članak 4.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem i to:

- prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim oмотnicama ili
- usmenim nadmetanjem (licitacijom).

(2) O raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje Općinski načelnik.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor daje se u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim člankom 6. stavkom 2. Zakona, o čemu odlukom odlučuje Općinski načelnik.

(4) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor može se dati u zakup bez javnog natječaja na zahtjev fizičke ili pravne osobe u osobito opravdanim slučajevima, na određeno vrijeme, ali ne duže od jedne (1) godine, o čemu odlučuje Općinski načelnik.

(5) Iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora je i kada zakupniku istječe ugovor o zakupu poslovnoga prostora koji je s Općinom sklopljen na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava svoje obveze iz ugovoru o zakupu.

(6) Općina kao zakupodavac može na pisani zahtjev zakupnika iz prethodnog stavka dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok do pet godina, pod istim uvjetima i uz isti iznos mjesečne zakupnine kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine iz

članka 8. i 9. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, o čemu odlukom odlučuje Općinski načelnik.

(7) Zakupnik iz stavka 5. ovoga članka dužan je podnijeti pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora Općini najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina je dužna najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(8) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz prethodnog stavka ili ako ga Općina pisanim putem obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će natječaj za davanje u zakup.

(9) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu za sklapanje novog ugovora najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

1. Povjerenstvo za provedbu natječaja i otvaranje ponuda

Članak 5.

(1) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provedbu natječaja i otvaranje ponuda (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) kojega imenuje Općinski načelnik.

(2) Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

(3) Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja te donosi odluku sukladno rezultatu javnog natječaja.

(4) Nepravodobne i nepotpune ponude i ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja neće se razmatrati.

(5) Odluka Povjerenstva o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja koji su podnijeli pravovremene i potpune ponude, odnosno prijave, te koji ispunjavaju uvjete natječaja, objavom na web stranici Općine www.lastovo.hr i na oglasnoj ploči Općine.

(6) Na odluku Povjerenstva može se izjaviti prigovor Općinskom načelniku u roku od osam (8) dana od dana objave odluke.

(7) Po prigovoru Općinski načelnik može, odbiti prigovor i potvrditi odluku ili prihvatiti prigovor i izmijeniti ili poništiti odluku. Nepravovremeni prigovor i prigovor podnesen od strane neovlaštene osobe odbacit će se.

(8) Odluka po prigovoru je konačna.

(9) Predsjednik i članovi Povjerenstva ne mogu sudjelovati u radu Povjerenstva, kada su oni osobno ili njihovi braćni drugovi i djeca sudionici u postupku natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora ili s kakvog drugog pravnog ili poslovnog odnosa imaju veze sa određenim poslovnim prostorom koji je predmet rada Povjerenstva.

2. Javni natječaj

Članak 6.

(1) Javni natječaj sadrži:

- podatke za identifikaciju poslovnoga prostora (redni broj poslovnoga prostora, ulica i broj, položaj - etaža, površinu, broj zemljišno-knjižne čestice i zemljišno-knjižnog uloška, ako je poslovni prostor upisan u zemljišne knjige),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine u kunama,

- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu,
 - odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati,
 - iznos jamčevine, te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
 - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu,
 - mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave,
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno provedbe usmenog nadmetanja,
 - odredbu o tome da se najpovoljnijom ponudom smatra ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine,
 - odredbu da će Povjerenstvo, ako dva ili više ponuditelja ponude isti najviši iznos mjesečne zakupnine, pozvati te ponuditelje da, u roku od 7 dana, dostave novu ponudu, u zatvorenoj omotnici,
 - odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene da se jamčevina vraća,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu,
 - odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora,
 - odredbu da Općina sve do sklapanja ugovora zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj njegovoj fazi,
 - odredbu o načinu primjene olakšica na temelju donesenih kriterija.
- (2) Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 7.

(1) Javni natječaj se objavljuje na web stranici Općine www.lastovo.hr i na oglasnoj ploči Općine.

Članak 8.

(1) Početna cijena zakupnine (mjesečna) određuje se po zonama i vrsti djelatnosti kako slijedi:

	skladištenje i čuvanje robe/m ²	proizvodna djelatnost /m ²	uslužna djelatnost /m ²
I ZONA u mjestu Lastovu - područje Pjevor - Dolac u naselju Ubli - područje Trga sv. Petra, - kompleks hotela "Sirena" - trajektno pristanište	7,00 kn	11,00 kn	18,50 kn
II ZONA - područje koje nije obuhvaćeno prvom zonom	5,00 kn	7,50 kn	15,00 kn

Članak 9.

(1) Zbog posebnog interesa kojega Općina Lastovo ima u odnosu na Plesnu salu u mjestu Lastovu (jedini prostor u kojemu je zbog veličine moguće održavanje pokladnih običaja, dočeka nove godine, proslava i obilježavanja raznih događaja u suradnji sa

zakupodavcem, kao i svadbi i sličnih događaja), utvrđuje se, početna cijena godišnjeg zakupa u iznosu od 1.200,00 kn za cijeli prostor.

(2) Ugovor se sklapa na rok od 5 godina, nakon čega zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava.

(3) Ako za vrijeme održavanja pokladnih običaja nitko nije u zakupu Plesne sale, ista se može dati na korištenje bez naknade zainteresiranoj pravnoj osobi za održavanje pokladnih običaja.

Članak 9.a

Dio nekretnine k.č.zgr. 1211 k.o. Lastovo koristit će se za namjenu iz članka 2. Ugovora o darovanju broj: 647-03/2018.

Preostali dio nekretnine, kao poslovni prostori koristit će se za proizvodnu/uslužnu djelatnost, djelatnost gospodarenja otpadom i skladište, s time da prednost imaju proizvodne i uslužne djelatnosti.

Skladišta iz prethodnog stavka, iznimno od članka 3. davat će se u zakup na 1 godinu.

Kako se radi o nekretnini bez izgrađene infrastrukture, za proizvodnu/uslužnu djelatnost te gospodarenje otpadom mjesečna zakupnina iznosi 3,5 kn/m², a za skladište 7,5 kn/m².

U potpunosti se oslobađaju plaćanja zakupnine Komunalac d.o.o. Put Sv. Martina 6, Lastovo, OIB: 09301935182 i Udruga Dobrovoljno vatrogasno društvo Lastovo, Dolac 3, Lastovo, OIB: 22834773968 kao pravne osobe od značajnog interesa za Općinu Lastovo.

Članak 10.

(1) Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora.

(2) Ponude pravnih i fizičkih osoba koje su dužnici Općine po bilo kojoj osnovi, te dužnici Komunalca – Lastovo d.o.o. ili Turističke zajednice Općine Lastovo, neće se razmatrati.

(3) Općina može odbiti ponude i zahtjeve za korištenje poslovnih prostora koje su podnijele one fizičke i pravne osobe za koje se utvrdi da su tijekom dosadašnjeg korištenja javnih površina ili poslovnih prostora u vlasništvu Općine, neredovito ispunjavale ugovorne i zakonske obveze.

Članak 11.

(1) Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu, u trostrukom iznosu početnog mjesečnog iznosa zakupnine u kunam, u korist Proračuna Općine.

(2) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima uplaćena jamčevina vraća, u nominalnom iznosu i bez kamata.

Članak 12.

(1) Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ako se pozovu na to pravo u ponudi, odnosno prijavi na natječaj za navedeni poslovni prostor, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

(2) Osobe iz prethodnog stavka ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnoga prostora u vlasništvu Općine, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

(3) Ponuditelji iz stavka 1. ovog članka, ako se žele koristiti pravom prednosti, moraju biti nazočni prilikom otvaranja ponuda i dati izjavu da prihvaćaju najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

Članak 13.

(1) Ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju podnose se Povjerenstvu u roku određenom u javnom natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 20 dana od dana objave.

(2) Dan objave natječaja na web stranici i Oglasnoj ploči Općine Lastovo smatra se danom objave javnog natječaja.

(3) Ponudu, odnosno prijavu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

(4) Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se natječe (redni broj, adresa poslovnoga prostora),
- ime i prezime ponuditelja, prebivalište, OIB (za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe),
- adresu elektroničke pošte (e-mail) i/ili broj kontakt telefona,
- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost,
- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 60 dana do dana objave javnog natječaja, iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrotni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, ne manji od oglašenog u javnom natječaju (ne odnosi se na usmeno nadmetanje - licitaciju),
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdanu od nadležne Porezne uprave da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Općine da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Općini, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Komunalca - Lastovo d.o.o. i Turističke zajednice da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema njima, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja,
- dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja, s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za povrat jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja, kojom se dokazuje status osobe iz članka 12. ove Odluke, za osobu koja se poziva na pravo prednosti,
- drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.

(5) Ako se ponuditelj natječe za više oglašanih prostora, za svaki je potrebno dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici sa svim priložima koje ponuda mora sadržavati.

(6) Povjerenstvo neće razmatrati ponude, odnosno prijave fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

a) Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 14.

(1) Pisane ponude se otvaraju javno.

(2) Ponuditelji ili njihovi opunomoćenici imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda, a ako žele koristiti pravo prednosti iz članka 11. ove Odluke, tada moraju biti nazočni i dati odgovarajuću izjavu da prihvaćaju najviši ponuđeni mjesečni iznos zakupnine.

(3) Opunomoćenici iz prethodnog stavka moraju predočiti punomoć ovjerenu od strane javnog bilježnika – za fizičke osobe, odnosno punomoć ovjerenu od strane zakonskog zastupnika – za pravne osobe.

(4) O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine za pojedini poslovni prostor te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini poslovni prostor.

(5) Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koji provode javni natječaj i zapisničar.

Članak 15.

(1) Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda je uspio ako je najmanje jedan ponuditelj podnio pravovremenu i potpunu ponudu koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i ako je ponuđena mjesečna zakupnina veća od oglašene u javnom natječaju.

(2) Ako javni natječaj nije uspio natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

Članak 16.

(1) Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta javnog natječaja sadrži i najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

(2) Ako dva ili više ponuditelja ponude, za isti poslovni prostor, isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će pozvati te ponuditelje, da u roku od 7 dana, ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo otvoriti i donijeti odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 17.

(1) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki pojedini poslovni prostor koji je bio predmet javnog natječaja, donosi Povjerenstvo.

b) Usmeno nadmetanje (licitacija)

Članak 18.

(1) Usmeno nadmetanje provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju.

(2) Usmeno nadmetanje za određeni poslovni prostor može se održati ako u njemu sudjeluju najmanje dva natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Članak 19.

(1) Predsjednik Povjerenstva otvara usmeno nadmetanje i upoznaje sudionike s načinom provođenja usmenog nadmetanja.

(2) Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Povjerenstva utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

(3) Ako natjecatelj nije pristupio usmenom nadmetanju, smatra se da je odustao od prijave.

(4) Nakon unošenja u zapisnik podataka o natjecateljima koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja, usmeno nadmetanje započinje i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u usmenom nadmetanju.

(5) Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanje tako da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, daju na zapisnik svoju ponudu.

(6) Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što protekne 2 minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

(7) Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta javnog natječaja sadrži i najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

(8) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, za svaki pojedini poslovni prostor koji je bio predmet javnog natječaja, donosi Povjerenstvo.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 20.

(1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu poslovnoga prostora.

(2) Ugovor o zakupu u ime Općine sklapa Općinski načelnik po konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu po pozivu i u ostavljenom roku, ugovor o zakupu sklopiti će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

(4) Potpisom ugovora o zakupu poslovnoga prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti, ako je potrebno, o vlastitom trošku, kako bi ga koristio za ugovorene svrhe.

Članak 21.

(1) Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(2) Osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, ugovor o zakupu mora sadržavati sljedeće odredbe:

- odredbu da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu,
- odredbe o osiguranju plaćanja,
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o tome da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora,
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka,
- odredbu da je Zakupnik dužan plaćati i druge troškove i naknade koje proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora,
- odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), za sva dugovanja koja proizlaze iz Ugovora o zakupu isti odgovaraju solidarno,
- i drugo sukladno ovoj Odluci.

Članak 22.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, odnosno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati na korištenje ili sukorištenje trećoj osobi osim ako tako nije ugovoreno.

(2) Ako poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora bude dan u podzakup protivno stavku 1. ovoga članka, raskida se ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 23.

(1) Općina je obvezna predati zakupniku poslovni prostor u roku i u stanju utvrđenom u ugovoru.

(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.

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

Članak 24.

(1) Ako Općina ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret Općine sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinila Općina nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(3) Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Članak 25.

(1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Općina dužna održavati, izvrše popravci koji padaju na teret Općine, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Općinu i odrediti joj za to primjeren rok.

(2) Ako Općina u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužna izvršiti, zakupnik ima pravo na teret Općine sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio Općinu o potrebi popravaka i ostavio joj za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara Općini za štetu koju Općina trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 26.

(1) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je Općina dužna održavati i koji padaju na teret Općine, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(3) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

(4) Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 27.

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

(2) Ako zakupnik bez suglasnosti Općine, odnosno unatoč njenom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općina ima pravo raskinuti ugovor.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Općina ima pravo na naknadu štete.

Članak 28.

(1) Zakupnik je dužan Općini platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine, mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

(2) Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

(3) Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

(4) 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.

(5) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora (redovito održavanje, čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i drugo).

(6) Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i drugo).

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 29.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje istekom vremena na koji je sklopljen te na drugi način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 30.

(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 Općine 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 Općine,
3. Općina, zbog razloga za koje nije odgovorna, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljala svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina otkazuje putem javnog bilježnika.

Članak 31.

(1) Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako Općina u primjerenom roku koji joj je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužna predati, odnosno održavati.

Članak 32.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovom Odlukom.

Članak 33.

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

(2) Otkazni rok iznosi 30 dana.

Članak 34.

(1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan Općini predati poslovni prostor u stanju u kakvom ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom poslovnoga prostora i preinakama koje je učinio sukladno ovoj Odluci.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Općina nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

**Prijelazne i završne odredbe Odluke o zakupu poslovnoga prostora
(„Službeni glasnik Općine Lastovo, broj 2/20.)**

Članak 35.

(1) Na zakupne odnosno koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu.

(2) Na usmeno nadmetanje odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prikupljanje pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 36.

(1) Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnoga prostora („Službeni glasnik Općine Lastovo“, broj 4/10. i 2/11.) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 37.

(1) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnoga prostora („Službeni glasnik Općine Lastovo“, broj 4/10. i 2/11).

Članak 38.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmoga (8) dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Lastovo“.

Završna odredba Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnoga prostora („Službeni glasnik Općine Lastovo, broj 8/20.)

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Lastovo“.

Završna odredba Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnoga prostora („Službeni glasnik Općine Lastovo, broj 3/21.)

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Lastovo“.

Završna odredba Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu poslovnoga prostora („Službeni glasnik Općine Lastovo, broj 4/22.)

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Lastovo“.