

Općina Matulji

2.

Na temelju članka 2. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji (»Službene novine« broj 17/00), Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Općinskog vijeća Općine Matulji, na svojoj sjednici održanoj dana 13. ožujka 2002. godine, utvrdila je pročišćeni tekst Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji.

Pročišćeni tekst Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji obuhvaća:

- Odluku o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 16/97),
- Odluku o dopunama Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 5/99),
- Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 17/00),

u kojima je naznačeno vrijeme stupanja na snagu Odluke, odnosno prestanak važenja pojedinih odredaba naprijed navedenih Odluka.

Klasa: 011-01/02-01/2
Ur. br.: 2156-04/02-01
Matulji, 13. ožujka 2002.

Predsjednik Komisije
Tedi Babić, v. r.

ODLUKA o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji (Pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Matulji, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanje zakupnih odnosa.

II. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 2.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Općine Matulji, upravlja Općinsko poglavarstvo Općine Matulji (u daljnjem tekstu: Općinsko poglavarstvo).

Članak 3.

Odluke u svezi zakupa poslovnih prostora donosi Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije za poslovni prostor i stambene poslove (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija je savjetodavno i stručno tijelo, a sastoji se od predsjednika i četiri člana koje imenuje Općinsko vijeće na vrijeme od četiri godine.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Općinsko poglavarstvo:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
- provodi postupak po raspisanom natječaju,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Općinsko poglavarstvo i Komisiju iz članka 3. ove Odluke obavlja Odsjek za samoupravu i upravu općinske uprave Općine Matulji.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok od pet godina.

Općinsko poglavarstvo određuje trajanje zakupa u Odluci o raspisivanju natječaja.

Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i sadrži:

- 1) lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- 2) vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- 3) odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor i da li ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku,
- 4) početni iznos mjesečne zakupnine,
- 5) Odredbu o obezi uplate garantnog pologa u visini iznosa početne mjesečne zakupnine,
- 6) obezvu najpovoljnijeg ponuđača da uplati najmanje iznos u visini tromjesečne zakupnine unaprijed
- 7) rok za podnošenje pismenih ponuda,
- 8) obezvu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe, dokaz o statusu natjecatelja koji ima pravo na zaključenje ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude i podatke o registraciji za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora,

9) datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,

10) vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,

11) datum, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

12) izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisanih ovom odlukom,

13) Odredbu o posebnim uvjetima u slučaju provedbe natječaj iz članka 35. Zakona i to:

- odredbu da je zakupnik koji ima sklopljen Ugovor o zakupu prema odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (»Narodne novine« 52/71) oslobođen od plaćanja jamčevine,

- da svi natjecatelji, osim dosadašnjeg zakupnika, trebaju položiti novčani iznos na ime naknade uloženi sredstava u poslovni prostor za koji je raspisan natječaj, u visini koju utvrđuje Poglavarstvo na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka (u cijenu ulaganja uključuje se i vrijednost izrade elaborata),

14) Odredbu da zakupodavac može odrediti da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovrсна isprava sukladno Odredbi članka 23. stavka 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora, a na trošak zakupnika

Članak 9.

Natječaj za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta sadrži, pored točaka 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10. i 11. iz prethodnog članka, i:

1) obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o registraciji za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ima u svom vlasništvu osobno vozilo - preslika knjižice vozila.

2) datum početka korištenja garaže.

Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda predanih putem pošte ili osobno.

Rok za podnošenje pismenih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 11.

Ponude se otvaraju na javnoj sjednici Komisije najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponude Komisija utvrđuje:

- da li je natječaj propisno objavljen,
- broj prispjelih ponuda,
- da li su ponude predane u roku.

Članak 12.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuditelji, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

Na javnom otvaranju ne ocjenjuje se valjanost ponude i priloženih dokaza.

Članak 13.

Na temelju pristiglih ponuda, Komisija utvrđuje listu natjecatelja koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Zakašnjele i nepotpune ponude Komisija neće uzeti u razmatranje.

Članak 14.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinsko poglavarstvo sukladno zakonu.

U slučaju da su dva ili više natjecatelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, te da u svim drugim elementima odgovaraju uvjetima natječaja, smatrat će se povoljnijom ponudom ponuda koja sadrži duži period plaćanja zakupnine unaprijed.

U slučaju da su ponude dva ili više natjecatelja jednake i prema odredbama 2. ovog članka, najpovoljniju ponudu odredit će Poglavarstvo, diskrecionom ocjenom.

Članak 15.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim sudionicima natječaja, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji natjecatelj ponudio.

Članak 16.

Osobe iz stavka 5. članka 6. Zakona, koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja, dužne su se u roku od 8 dana od dana dostavljanja obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti da li žele koristiti pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Općine Matulji. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Općini Matulji.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje Ugovora o zakupu.

Odredba stavka 1., 2., i 3. ovog članka primjenjuje se i na osobe iz članka 35. zakona.

Članak 17.

Na osnovu Odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 16. ove odluke, Općinsko poglavarstvo donosi odluke o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti Ugovor o zakupu.

Članak 18.

Garantni polog koji je uplatio natjecatelj izabran za zaključenje ugovora uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim učesnicima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru natjecatelja sa kojim će se zaključiti Ugovor o zakupu.

Ukoliko natjecatelj izabran za zaključenje ugovora odstane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Naknada iz točke 13. stavka 1. članka 8. ove Odluke, koju su uplatili natjecatelji koji nisu izabrani za zaključenje ugovora vraća im se, bez prava na kamatu, najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru natjecatelja s kojim će se zaključiti Ugovor o zakupu.

Članak 19.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor zbog neodaziva natjecatelja ili neispunjavanja uvjeta, kao i slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuđača od zaključenja Ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan ponuđač, natječaj će se ponoviti s tim da Općinsko poglavarstvo može odlučiti da se u tom slučaju ne primjenjuje odredba o plaćanju tromjesečne zakupnine unaprijed iz članka 8. stavka 1. točke 6 ove odluke.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 20.

Odsjek za samoupravu i upravu na temelju Odluke iz članka 17. ove Odluke utvrđuje nacrt Ugovora o zakupu i dostavlja ga na mišljenje nadležnom državnom pravobraniteljstvu.

Članak 21.

Općinsko poglavarstvo zaključuje Ugovor o zakupu poslovnog prostora, po dobivanju mišljenja nadležnog državnog pravobranitelja ili istekom roka u kojem je mišljenje trebalo biti dano.

U ime Općinskog poglavarstva Ugovor o zakupu potpisuje načelnik ili osoba koju načelnik ovlasti.

Članak 22.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

- 1) broj i datum odluke o izboru zakupnika,
- 2) ugovorne strane,
- 3) površinu i detaljan opis poslovnog prostora s elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja,
- 4) datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
- 5) datum početka obavljanja djelatnosti odnosno početka korištenja garaže,
- 6) djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
- 7) odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
- 8) odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija kao i rok i način njenog plaćanja,
- 9) odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
- 10) odredbe o vremenu na koje je ugovor zaključen,
- 11) odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti u ugovorenom roku prema uvjetima iz natječaja,
- 12) odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom bez suglasnosti zakupodavca,
- 13) iznos zakupnine, način i rok plaćanja,
- 14) odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 37. ove Odluke,
- 15) odredbu kojom se utvrđuje da je zakupnik izvršio obvezu iz točke 13. stavka 1. članka 8. ove Odluke,
- 16) odredbe o prestanku Ugovora o zakupu,
- 17) mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,
- 18) odredbu da se sastavnim dijelom Ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,
- 19) odredbu da se Ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 23.

Zakupnik je dužan Ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog ugovora ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 24.

Namjenu poslovnog prostora, na prijedlog Komisije, određuje Općinsko poglavarstvo, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Općinsko poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili Općine kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja trgovačke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Članak 25.

Općinsko poglavarstvo može odobriti postojećem zakupniku promjene namjene poslovnog prostora ukoliko ocijeni da bi nova namjena kvalitetnije osigurala elemente iz stavka 2. članka 24. ove Odluke.

Promjena namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti.

Članak 26.

Općinsko poglavarstvo može na prijedlog Komisije, odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji stavka 2. članka 24. ove Odluke.

Članak 27.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

Članak 28.

Korisnu površinu čini površina koja se dobije mjerenjem između zidova i drugih fiksnih pregrada prostorije koje predstavljaju poslovni prostor.

U korisnu površinu ulaze i otvorene površine u punoj kvadratnoj površini ukoliko nisu javno prometne, za koje se visina zakupnine obračunava 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 29.

Početna mjesečna zakupnina za garažu utvrđuje se u visini zakupnine za tu garažu koja je ugovorena prije raspisivanja natječaja.

Članak 30.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Općinsko poglavarstvo.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijenta položaja zone i koeficijenta vrste djelatnosti.

Članak 31.

Ovisno o pogodnostima područja što ih ima poslovni prostor, utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti:

I. ZONA

1. Trg maršala Tita,
2. Kvarnerska cesta do broja 8,
3. Kastavka cesta do broja 6,
4. Stubište Mate Balote,
5. Viktora Cara Emina do podvožnjaka,
6. Cesta Dalmatinskih brigada do broja 2,
7. Milana Frlana od broja 1 do broja 16,
8. Šetalište Drage Gervaisa

II. ZONA

1. Kvarnerska cesta od broja 10 do granice s gradom Rijeka,
2. Ulica Ivana i Matka Baštijana,
3. Stari grad,
4. Kastavska cesta od broja 7 do broja 20,
5. Marinčićeva ulica
6. Put za Buč,
7. Ulica Matka Laginje,
8. Šmogorska cesta od broja 1 do broja 12,
9. Ivana Matetića Ronjgova,
10. Vladimira Nazora,
11. Cesta Dalmatinskih brigada do »Mikrona«,
12. Pionirska ulica,
13. 43. Istarske divizije do broja 25,
14. Ulica Vlatka Sušnja,
15. Ulica Mileve Sušanj,
16. Partizanski put,
17. Ulica Branka Laginje,
18. Jankovićeve ulice,
19. Ulica Milana Frlana od broja 16 do završetka ulice,
20. Ulica Vladimira Gortana,
21. Ulica Viktora Cara Emina od podvožnjaka do završetka ulice,

III. ZONA

1. Kastavska cesta od broja 21 do granice s Gradom Kastvom,
2. Frlanska cesta,
3. Naselje Frlanija
4. Naselje Popovići,
5. Šmogorska cesta od broja 13 do završetka ulice,
6. Naselje Radetići,
7. Ulica Mirka Dukića,
8. Mavričićev put,
9. Trtni i Osojnaki,
10. Naselje Jušići,
11. Rukavac,
12. Mihotići,
13. Mučići,
14. Jurdani,
15. Permani.

IV. ZONA

1. Bregi,
2. Rupa,
3. Pasjak,
4. Šapjane,
5. Zvoneća,
6. Veli i Mali Brgud,
7. Kućeli,
8. Brešca

V. ZONA

- Sva ostala područja općine Matulji (Žejane, Vele i Male Mune, Lipa i Brdce).

TABELA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE PO ZONAMA SA KOEFICIJENTIMA

Zone	koeficijenti
I.	3
II.	2,75
III.	2,25
IV.	1,50
V.	0,50

Članak 32.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

Grupe	Koeficijent:
1. PODRUČJE H HOTELI I RESTORANI - PODRUČJE I Skupina 63.3. - djelatnost putničkih agencija turoperatora, ostale usluge turizma	
PODRUČJE J FINANCIJSKO POSREDOVANJE	3
2. PODRUČJE G TRGOVINA NA VELIKO I MALO - PODPODRUČJE 50 TRGOVINA MOTORNIM VOZILIMA I MOTOCIKLIMA, osim skupina 50.2 ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTORNIM VOZILA - podrazreda ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTOCIKLA - POTPODRUČJE 51 TRGOVINA NA VELIKO I POSREDOVANJE U TRGOVINI - POTPODRUČJE 52 TRGOVINA NA MALO, osim skupine 52.7 POPRAVAK PREDMETA ZA OSOBNU UPORABU I KUĆANSTVO - razreda 52.71 POPRAVAK OBUĆE I OSTALIH KOŽNIH PREDMETA - razreda 52.72 POPRAVAK ELEKTRIČNIH APARATA ZA KUĆANSTVO - razreda 52.73 POPRAVAK SATOVA I NAKITA i - razreda 52.74 POPRAVCI (popravak bicikla, krcanje i manje prepravljane odjeće)	2,75
3. PODRUČJE K, POSLOVANJE NEKRETNINAMA, IZNAJMLJIVANJE I POSLOVNE USLUGE - POTPODRUČJE 70 (poslovanje nekretninama) - POTPODRUČJE 71 (iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo) - POTPODRUČJE 73 (istraživanje i razvoj) - POTPODRUČJE 74 OSTALE POSLOVNE DJELATNOSTI (pravne, računovodstvene, knjigovodstvene i sl.), osim 74.70 ČIŠĆENJE SVIH VRSTA OBJEKATA (čišćenje dimnjaka, kamina, štednjaka, pranje prozora) i 74.81 FOTOGRAFSKE DJELATNOSTI	2,40
4. U PODRUČJU G TRGOVINA NA VELIKO I MALO; POPRAVAK MOTORNIM VOZILA I MOTOCIKALA TE PREDMETA ZA OSOBNU UPORABU skupina 50.2 ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTORNIM VOZILA - razred 50.40.4 ODRŽAVANJE I POPRAVAK MOTOCIKLA 52.7 POPRAVAK PREDMETA ZA	

OSOBNU UPORABU I KUĆANSTVO

52.71 POPRAVAK OBUĆE I OSTALIH

KOŽNIH PREDMETA

52.72 POPRAVAK ELEKTRIČNIH APARATA
ZA KUĆANSTVO

52.73 POPRAVAK SATOVA I NAKITA

52.74 POPRAVCI (popravak bicikla, krpanje
i manje prepravljjanje odjeće)

U PODRUČJU G, PROIZVODNJA PROIZ-

VODA OD METALA, OSIM

STROJEVA I OPREME

- podrazred 28.75.1 PROIZVODNJA

OSTALIH PROIZVODA OD METALA

ZA KUĆANSTVO (tava za kuhanje, metalnog
pribora za čišćenje)

PODRUČJE D, PRERAĐIVAČKA

INDUSTRIJA, osim

- PODPODRUČJA DF, PROIZVODNJA

KOKSA, NAFTNIH DERIVATA, NUKLEA-

RNOG GORIVA I DG PROIZVODNJA

KEMIKALIJA

PODRUČJE I, PRIJEVOZ, SKLADIŠTENJE

I VEZE

- POTPODRUČJE 93, OSTALE

USLUŽNE I OSOBNE DJELATNOSTI

5. PODRUČJE L, JAVNA UPRAVA

PODPODRUČJE M, ZDRAVSTVENA

ZAŠTITA I SOCIJALNA SKRB

PODRUČJE O, OSTALE DRUŠTVENE,

SOCIJALNE, OSOBNE, SLUŽBENE

DJELATNOSTI, osim

- POTPODRUČJA 93, OSTALE

USLUŽNE DJELATNOSTI

6. GARAŽE

1,50

0,50

Članak 33.

Sredstva zakupnine, sredstva su Proračuna Općine Matulji.

Članak 34.

Ugovorena zakupnina usklađuje se s promjenama tečaja DEM, bez izmjene Ugovora o zakupu, kada nastupe promjene tečaja za više od 5% u odnosu na tečaj koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema DEM utvrđuje se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupnina od prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Općinsko poglavarstvo utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

VI. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 35.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti u svrhu i na način određen Ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije za trajanja zakupa prestatu s korištenjem poslovnog prostora protivno zakonskim propisima.

Članak 36.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku popravak kvara koje je sam uzrokovao.

Članak 37.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada odnosno u visini koju odredi Općinsko poglavarstvo za zgrade koje su u vlasništvu Općine u cijelosti.

Članak 38.

Zakupnik smije samo uz pismenu suglasnost zakupodavca činiti preinaku poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s tim da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati.

- Rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,

- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Općinsko poglavarstvo otkáže ugovor temeljem točke 3. članka 27. Zakona, prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 39.

Općinsko poglavarstvo može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup u sljedećem slučaju:

- dio prostora u poslovnim prostorijama u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti.

VII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 40.

Općinsko poglavarstvo može odobriti podzakup za poslovni prostor u slučaju kada bi isti kao podzakupnik koristila pravna osoba u isključivom vlasništvu postojećeg zakupnika, pod uvjetom da o tome općina Matulji, zakupnik i podzakupnik zaključče poseban ugovor, kojim će se obvezati podzakupnik da umjesto zakupnika općini Matulji podmiruje mjesečnu zakupninu, te da za plaćanje zakupnine i za sve druge obveze iz Ugovora o zakupu općini Matulji solidarno odgovaraju zakupnik i podzakupnik.

Podzakup iz stavka 1. ovog članka, prestaje prestankom Ugovora o zakupu ili kada zakupnik prestane biti isključivi vlasnik podzakupnika.

Općinsko poglavarstvo može odobriti podzakup za poslovni prostor i u slučaju kada je dosadašnji zakupnik ostvario pravo na mirovinu prema propisima o mirovinskom i invalidskom osiguranju, a u zakupu je bio kod zakupodavca posljednjih pet godina i za cijelo vrijeme trajanja zakupa plaćao redovito zakupninu i sve druge obveze proizašle iz Ugovora o zakupu općini Matulji.

Dosadašnji zakupnik iz prethodnog stavka ovog članka može dati poslovni prostor u podzakup samo pod uvjetima:

- da je podzakupnik bračni drug, dijete ili bračni drug djeteta dosadašnjeg zakupnika,

- da podzakupnik obavlja istu vrstu djelatnosti kao i dosadašnji zakupnik,

- da podzakupnik ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti dosadašnjeg zakupnika.

Za slučaj iz prethodnog stavka ovog članka, Općinsko poglavarstvo zaključit će poseban Ugovor s dosadašnjim zakupnikom i podzakupnikom, kojim će se obvezati podzakupnik da umjesto zakupnika, općini Matulji podmiruje mjesečnu zakupninu, te da za plaćanje zakupnine i za sve druge obveze iz Ugovora o zakupu općini Matulji solidarno odgovaraju zakupnik i podzakupnik.

Podzakup iz prethodnog stavka ovog članka, prestaje prestankom Ugovora o zakupu.

Članak 41.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i Ugovorom o zakupu.

Članak 42.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u slučajevima propisanim Zakonom, i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

Otkazni rok iznosi 30 dana.

Članak 43.

Poglavarstvo može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

- supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima zakupnika), ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za dosada ugovorenu djelatnost, a kod Ugovora o zakupu garaža da naslijede osobno vozilo zakupnika ili imaju vlastito osobno vozilo, te da u roku od 30 dana, od dana smrti zakupnika, javnobilježničkom izjavom utvrde između sebe osobu koja će stupiti u prava i obveze zakupnika.