

Na temelju članka 6 i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18) i članka 32. Statuta Općine Bizovac ("Službeni glasnik Općine Bizovac" broj 1/21.) Općinsko vijeće Općine Bizovac donijelo je na 4. sjednici studenog 2021. godine

**ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu
Općine Bizovac**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bizovac (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Bizovac (u daljnjem tekstu: Općina) te prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine.

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

Članak 2.

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje korišteni u ovoj Odluci odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 3.

U smislu odredbi ove Odluke definiraju se sljedeći pojmovi:

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: poslovni prostor).

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanu poslovne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 4.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik Općine(dalje u tekstu: Općinski načelnik) u skladu sa zakonom i Statutom Općine.

Sukladno Zakonu i ovlaštenjima iz Statuta, Općinski načelnik u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,
2. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,
3. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
4. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
5. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
6. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika,
7. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapa ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem

8. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor te o prijeboju uložених sredstava zakupnika sa zakupninom,
10. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
12. sklapa nov ugovor o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama zakona i ove Odluke,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja o čemu odlučuje Općinski načelnik odlukom iz članka 4. stavka 2. točke 3. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravna osoba čiji je Općina vlasnik ili pretežiti vlasnik uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji sa Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini najkasnije 120 (sto dvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Općina dužna najkasnije 90 (devedeset) 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.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Općina pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao 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.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 6.

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

Ukoliko osoba iz stavka 1. ovog članka ne može nazočiti otvaranju ponuda i izjasniti se hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva, to je dužna učiniti u roku od 3 (tri) dana od pisanog poziva.

Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu na određeno ili neodređeno vrijeme.

Općinski načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju Natječaja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama stavka 2. i 3. ovog članka ništetan je.

UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na web stranici i oglasnoj ploči Općine te sadrži:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati,
3. početni iznos mjesečne zakupnine ,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. odredbu o obvezi uplate jamčevine ,
7. vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor,
8. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja prema Općini ,
10. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 10 dana od dana donošenja Odluke Općinskog načelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine
11. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te, ukoliko izabrani ponuditelj nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine,
12. odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
13. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (mjenica, garantni polog ili slično),
14. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
15. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
16. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu , najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec
17. odredbu da općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja
18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, na trošak zakupnika
19. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci Općinskog načelnika.

Javni natječaj provodi se podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu javnog natječaja, a koji ne može biti kraći od 8 (osam) dana od objave.

Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ime i prezime fizičke osobe odnosno puni naziv pravne osobe, OIB i točnu adresu osobe koja se natječe,
- oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda s naznačenom adresom,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,

- dokaz o uplaćenju jamčevine,
- broj žiro-računa, tekućeg računa ili sl. na kojem će mu se, ukoliko ne bude izabran vratiti jamčevina ,
- preslik osobne iskaznice te dokaz o mogućnosti obavljanja djelatnosti ukoliko je natjecatelj fizička osoba ,
- preslik akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s prilogima o registraciji,
- potvrdu Općine da nema dospjele nepodmirene obveze prema općinskom proračunu i dokaz o plaćenim ostalim troškovima koji proizlaze iz korištenja prostora (režije),
- ostalu propisanu dokumentaciju.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Bizovac, Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac, s naznakom „NE OTVARAJ - PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“.

Ponuda se može dostaviti preporučenom poštanskom pošiljkom ili osobno na urudžbeni zapisnik Općine, a mora biti zaprimljena na urudžbeni zapisnik najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 10.

Javno otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo iz članka 4. stavka 2. točke 6. koje utvrđuje:

1. Broj pristiglih ponuda,
2. Jesu li ponude predane u roku

Nepravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuditeljima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuditelja s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuditelji i članovi povjerenstva.

Članak 11.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najviši iznos zakupnine.

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstva sklapa se ugovor o zakupu.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom ili pisanim pozivom da u roku od tri dana ponude nove iznose.

Članak 12.

Prema kriteriju iz članka 11. ove Odluke, Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuditelj.

Ponuditelj koji je ostvario pravo na zakup prostora, dužan je bez posebnog poziva u roku od 10 dana od dostave Odluke o odabiru , zaključiti ugovor o zakupu.

Ako ponuditelj iz prethodnog stavka ovog članka ne pristupi ili odbije sklopiti ugovor, Općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup sljedećem po redu najpovoljnijem ponuditelju pod uvjetima iz najpovoljnije ponude ili raspisati novi natječaj.

Općinski načelnik zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu od pristiglih ponuda i poništiti natječaj.

Članak 13.

Garantni polog (jamčevina) koji je uplatio ponuditelj izabran za zaključenje ugovora uračunava se u mjesečnu zakupninu, a ponuditeljima čija ponuda nije najpovoljnija vratit će se uplaćena jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat jamčevine ako u roku iz članka 12. stavka 4. ne sklopi ugovor s Općinom

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 14.

U skladu s prijedlogom iz članka 12. ove Odluke, Općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom. Ugovor o zakupu mora biti sklopljen u skladu s člankom 7. stavkom 3. ove Odluke.

Članak 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana, (ime i prezime ili naziv, adresa prebivališta ili sjedišta i OIB)
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
3. podatke o poslovnom prostoru,
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. visinu ugovorene mjesečne zakupnine,
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi, te režijskih troškova (voda, struja i sl.), koji se plaćaju po rokovima dospijeca,
7. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
8. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
9. odredbu da se zakupnina plaća najkasnije do desetog (10) u mjesecu za tekući mjesec
10. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima,
11. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju,
12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uložених sredstava,
14. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Općine,
15. odredbu da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl. u obvezi dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi, broju žiro računa i OIB-a, temeljem kojih podataka će se aneksom ugovora o zakupu izmijeniti naziv zakupnika,
16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
17. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 16.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik Odlukom o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, te da oni budu u funkciji zadovoljavanja i obogaćivanja potreba stanovništva.

Djelatnost u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti. Djelatnost u poslovnom prostoru može se odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 17.

Visinu početnog iznosa zakupnine određuje Općinski načelnik Odlukom o raspisivanju natječaja, ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnoga prostora, a osobito o lokaciji, vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja ili može obavljati te o njegovoj opremljenosti.

Visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 5. stavka 2. ove Odluke utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika ostvarenju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka na području Općine.

Početni iznos zakupnine u javnom natječaju u slučaju iz članka 5. stavka 7. ove Odluke, ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 18.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na javnom natječaju.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu najkasnije do 10. u mjesecu za tekući mjesec.

U slučaju nastupanja posebnih okolnosti koje podrazumijevaju događaj ili određeno stanje koje se nije moglo predvidjeti i na koje se nije moglo utjecati, a koje ugrožava život i zdravlje građana, imovinu veće vrijednosti, znatno narušava okoliš, narušava gospodarsku aktivnost ili uzrokuje znatnu gospodarsku štetu, Općinski načelnik može odlukom osloboditi zakupnike plaćanja zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine ili istima prolongirati obvezu plaćanja na određeno razdoblje dok traju te okolnosti.

PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 19.

Prava i obveze ugovornih strana utvrđene su Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odredbama ove odluke, te ugovorom o zakupu.

Članak 20.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom. Prilikom primopredaje ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika i potpisa zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora u posjed zakupniku.

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

Članak 21.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno zakupnik može po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor samo na temelju posebne suglasnosti Općinskog načelnika, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu sklopljenog između zakupnika i Općine.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Zakupniku iz članka 6. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati u podzakup.

Članak 22.

U slučajevima kada je zakupnik, na osnovi pisanog odobrenja Općinskog načelnika, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložених sredstava.

U slučaju raskida ugovora o zakupu otkazom, raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uložених sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

Kada zakupnik bez pisanog odobrenja Općinskog načelnika uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, nema pravo na povrat uložених sredstava niti na umanjeње ili povrat zakupnine.

Članak 23.

Općina kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i prostora te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću, ako nije drugačije ugovoreno.

PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

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

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom, danom isteka otkaznog roka.

Ako ugovorom nije drugačije utvrđeno, otkazni rok iznosi 30 dana i može se dati samo prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka otkazuje se pisanim otkazom putem javnog bilježnika koji o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik koji ima snagu ovršne isprave.

Članak 26.

Općina će otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane obavijesti zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- izgubi pravo na obavljanje djelatnosti
- ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene
- prestane s korištenjem poslovnoga prostora, bez opravdanog razloga, duže od 2 mjeseca
- bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina i namjena poslovnoga prostora, pregrađivanje prostora i sl.)

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:

- kada je donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Općina ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine
- ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti.

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, zakonom ili ovom odlukom.

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 28.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Općine na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog Općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti prijašnji poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, a sada je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina.

Članak 29.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 28. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općina kao zakupodavac dala prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina kao zakupodavac priznala u obliku smanjene zakupnine.

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 Općine kao vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 30.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se Općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu Općine, osobno na urudžbeni zapisnik Općine ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen na urudžbeni zapisnik Općine najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 33. stavka 4. Zakona.

Članak 31.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom. Rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od sklapanja ugovora.

Članak 32.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:

- u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 28. ove Odluke :

-odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor,

-izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine,

-odredbu kojom prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

-izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine i izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodanog prostora u korist Općine.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Bizovac ("Službeni glasnik općine Bizovac" broj 1/10).

Svi ugovori o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine koji su zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do njihovog isteka.

Članak 34.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Bizovac".

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BIZOVAC

Klasa: 372-03/21-01/10

Urbroj: 2185/03-21 -1

Bizovac, 25. studenog 2021.

Predsjednik Općinskog vijeća
Nikola Lacković v.r.



**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA BIZOVAC
OPĆINSKO VIJEĆE**

PRIJEDLOG AKTA

ODLUKA

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu
Općine Bizovac

O b r a z l o ž e n j e

Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bizovac

1. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- članak 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – proć. tekst i 94/17. – ispr.)

- članak 6 . i članak 42 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18.),

- članak 32 . Statuta općine Bizovac („Službeni glasnik Općine Bizovac“ broj 1/21.)

2. PRIKAZ STANJA I PROMJENE

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.) Općinsko vijeće Općine Bizovac donijelo je dana 04. veljače 2010. godine **Odluku o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Bizovac** koja je objavljena u „Službenom glasniku općine Bizovac, broj 1/10.

Dana 22. prosinca 2018. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 112/18.). Posljednjim izmjenama uređena su nova pravila postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupaca poslovnih prostora, a uređena je i kupoprodaja poslovnih prostora. Iz obrazloženja Konačnog prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora proizlazi da je razlog njegova donošenja prvenstveno u manjkavosti primjene postojećih zakonskih odredbi, te da odredbe važećeg Zakona ne mogu zadovoljiti kriterije o uspješnom upravljanju poslovnim prostorima, kako u vlasništvu Republike Hrvatske, tako i u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ti kriteriji se odnose na: kontrolu i nadzor korisnika poslovnih prostora, iznosa zakupnine i mogućnosti njihove prodaje neposredno zakupnicima.

Najvažnije promjene tiču se zabrane podzakupa poslovnog prostora (bez posebne suglasnosti Općinskog načelnika) prodaje poslovnih prostora (sadašnjem zakupniku, jednokratna otplata kupoprodajne cijene), a utvrđeni su i kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori ne mogu biti na popisu za prodaju.

Sukladno odredbi članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, jedinice lokalne i područne regionalne samouprave u obvezi su donijeti opće akte kojima će se pobliže odrediti kupoprodaja poslovnog prostora. Zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine reguliran je **Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Bizovac** koja je objavljena u „Službenom glasniku općine Bizovac, broj 1/10.

Budući odlukom nije obuhvaćena kupoprodaja, a nove zakonske odredbe su znatno drugačije i velikog opsega, ocjenjuje se nesvrishodnim i nepreglednim izraditi izmjene .Stoga se predlaže donošenje nove odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bizovac i stavljanje postojeće izvan snage.

OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENE ODLUKE:

Prijedlog Odluke ima 12 cjelina, kako slijedi:

- I. Opće odredbe (članci 1., 2. i 3.)
- II. Upravljanje poslovnim prostorima (članak 4.)
- III . Zasnivanje zakupa (članci 5., 6. i 7.)
- IV. Uvjeti i postupak javnog natječaja (članci 8. i 9.)

- V. Izbor najpovoljnije ponude (članci 10., 11., 12. i 13.)
- VI. Ugovor o zakupu (članci 14. i 15.)
- VII. Namjena poslovnog prostora (članak 16.)
- VIII. Određivanje visine zakupnine (članci 17. i 18.)
- IX. Prava i obveze ugovornih strana (članci 19. do 23.)
- X. Prestanak zakupa (članci 24. do 27.)
- XI. Kupoprodaja poslovnog prostora (članci 28. do 32)
- XII. Prijelazne i završne odredbe (članci 33. i 34.)

I. OPĆE ODREDBE

Određeno je područje primjene Odluke, temeljni pojmovi (pojam poslovnog prostora,) određeno je i da se odluka ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora.

II. – UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Određeno je da poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Sadrži odredbe koje se tiču uvjeta i načina zasnivanja zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine (javnim natječajem), uz iznimku propisanu člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, definirani su rokovi i uvjeti pod kojima se sadašnjem zakupniku može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu za osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji., te zasnivanje zakupa ugovorom na određeni ili neodređeno vrijeme.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Reguliran je postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (odluka, tekst javnog natječaja i njegova objava, sastojci pisane ponude, tijelo ovlašteno za provedbu postupka javnog natječaja).

V. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Daljnjim odredbama regulirano je postupak otvaranja ponuda, donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, uračunavanje jamčevine ili njezino vraćanje sudionicima koji nisu uspjeli na natječaju.

VI. UGOVOR O ZAKUPU

Regulirano je sklapanje ugovora o zakupu i njegove bitne odredbe. (plaćanje zakupnine, preinake, troškovi, podzakup)

VII. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Regulirano je namjena poslovnog prostora te način određivanja djelatnosti poslovnog prostora.

VIII. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Sadrži odredbe o početnoj visini zakupnine, načinu određivanja zakupnine , obveza plaćanja zakupnine, kao i mogućnost prolongiranja ili oslobađanja od plaćanja zakupnine.

IX. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Sadrži odredbe o početku korištenja poslovnog prostora, njegovu održavanju, zabrani podzakupa osim ako je ugovoreno, obvezi plaćanja troškova vezanih uz korištenje poslovnog prostora.

X. PRESTANAK ZAKUPA

Regulirani su načini prestanka ugovora o zakupu (istekom vremena na koji je sklopljen ili otkazom), otkazni rok.

XI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Sadrži odredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u zakupu sadašnjem zakupniku, bez javnog natječaja, uz utvrđene uvjete (koji ima ugovor o zakupu sa Općinom, uredno ispunjava sve obveze iz ugovora i druge financijske obveze prema Općini, na temelju Popisa o prodaji poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji se javno objavljuje, a kojeg donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika. Propisani su uvjeti koji poslovni prostori ne mogu biti uvršteni na Popis, s tim da ti uvjeti moraju biti kumulativno ispunjeni (članak 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Propisan je rok za podnošenje zahtjeva za kupnju, dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtjev, prodaja po procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka uz priznavanje neamortiziranih ulaganja i preinaka (članak 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Kupoprodajna cijena se plaća isključivo jednokratno u roku od 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora (članak 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Određeno je tijelo koje je ovlašteno na donošenje odluke o kupoprodaji, sklapanje ugovora i njegovi obvezni sastavni dijelovi.

XII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Regulirano je prijelazno razdoblje (za postupke pokrenute prije stupanja na snagu Odluke), prestanak važenja dosadašnje odluke i vrijeme stupanja na snagu nove odluke.

Mjesec stvaranja dokumenta

studeni 2021. godine