



REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
GRAD SLATINA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/24-01/55

URBROJ: 2189-2-04-02/03-25-3

Slatina, 4. travnja 2025.

Temeljem članka 6. stavka 2. i članka 2. stavka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 13. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 123/24) te članka 16. Statuta Grada Slatine (Službeni glasnik Grada Slatine, broj 5/09, 5/10, 1/13, 2/13 – pročišćeni tekst, 3/18, 9/20 i 5/21) Gradsko vijeće Grada Slatine na 20. sjednici, održanoj dana 4. travnja 2025. godine, donosi

O D L U K U
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA
SLATINE

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada Slatine (u daljnjem tekstu: Grad).

Ovom Odlukom uređuju se kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Slatine.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredbi, predavanja, savjetovanja, sportsko-rekreativnih aktivnosti, svečanosti ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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

Poslovnim prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet (5) godina.

Članak 4.

U gospodarenju poslovnim prostorima, u nadležnosti gradonačelnika Grada Slatine je:

1. odlučivanje o naručivanju procjene tržišne vrijednosti poslovnog prostora,
2. donošenje odluke o kupnji i prodaji poslovnog prostora, ako je to s obzirom na tržišnu vrijednost poslovnog prostora u nadležnosti gradonačelnika ili predlaganje Gradskom vijeću donošenje odluke o kupnji i prodaji poslovnog prostora ako je s obzirom na vrijednost u nadležnosti Gradskog vijeća,
3. imenovanje članova radnog tijela gradonačelnika (povjerenstva) za otvaranje i ocjenu ponuda pristiglih na natječaj za zakup i kupoprodaju poslovnih prostora,
4. određivanje vrijednosti elemenata za utvrđivanje početne visine zakupnine prema kriterijima iz ove Odluke,
5. donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja, odluke o najpovoljnijoj ponudi (ili prihvatu jedine ponude) ili odluke o poništenju natječaja te sklapanje ugovora - u svim postupcima zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora,
6. odlučivanje o davanju poslovnih prostora u zakup ustanovama kojima je osnivač Grad Slatina te tijelima državne uprave i područne (regionalne) samouprave,
7. predlaganje Gradskom vijeću odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji mogu biti predmet kupoprodaje neposrednom pogodbom, odnosno koji se mogu prodati sadašnjim zakupnicima,
8. odlučivanje o stupanju pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
9. upravljanje poslovnim prostorima u dijelu i opsegu koji nije povjeren zakupnicima (odlučivanje o održavanju, rekonstrukciji, adaptaciji i gradnji/dogradnji poslovnih prostora, davanje suglasnosti za radove i priznavanje zakupnikovih ulaganja u prostor, odlučivanje o namjeni poslovnog prostora te promjenama i dopunama ugovorene djelatnosti koja se obavlja u zakupljenom poslovnom prostoru, davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje u svrhe iz članka 1. stavka 3. ove Odluke) te predlaganje donošenja planova održavanja, gradnje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
10. drugi poslovi koji ulaze u nadležnost gradonačelnika temeljem zakona i ove Odluke.

II. ODREĐIVANJE NAMJENE POSLOVNOG POSTORA

Članak 5.

U poslovnim prostorima mogu se obavljati poslovne djelatnosti koje su u skladu s posebnim propisima i prostornoplanskom dokumentacijom za područje Grada Slatine.

Namjenu pojedinog poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koje je dopušteno obavljati u pojedinom poslovnom prostoru, utvrđuje gradonačelnik u odluci o raspisivanju javnog natječaja za zakup tog poslovnog prostora.

Gradonačelnik može, kad to smatra potrebnim, predložiti Gradskom vijeću donošenje odluke o namjeni određenog poslovnog prostora.

Članak 6.

Dopuna ugovorene djelatnosti može se dozvoliti pod sljedećim kumulativnim uvjetima:

1. da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja već najmanje godinu dana,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u dvostrukom iznosu početne visine zakupnine one djelatnosti za koju traži dopunu djelatnosti (ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog primjenom ovog uvjeta, primjenjivat će se ugovorena zakupnina).

Odluku o dopuni ugovora o zakupu u dijelu ugovorene djelatnosti, kao i o povećanju zakupnine, donosi gradonačelnik vodeći računa o urednom izvršavanju ugovornih obveza od strane zakupnika te interesima Grada Slatine.

Članak 7.

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

U slučaju korištenja poslovnog prostora za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena ugovorom o zakupu, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po samom zakonu te je zakupnik dužan bez odgode predati prostor u urednom stanju Gradu Slatini, uz obvezu zakupnika da odmah podmiri sve troškove nastale do dana primopredaje prostora te da odmah naknadi svu eventualno nastalu štetu.

III. KITERIJI ZA ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 8.

U javnim natjecajima za zakup poslovnih prostora utvrđuje se početna visina mjesečne zakupnine, koja predstavlja najmanju mjesečnu zakupninu koju ponuditelj može pravovaljano ponuditi u postupku natječaja.

Svaki iznos manji od utvrđene početne zakupnine ponudu čini nevaljanom te se ista neće razmatrati (smatrat će se kao da nije ni podnesena).

U slučajevima kada se sukladno zakonu i ovoj Odluci ne provodi javni natječaj, već se poslovni prostor dodjeljuje korisniku neposrednom pogodbom, gradonačelnik će odlučiti da se mjesečna zakupnina za takve korisnike određuje:

- prema kriterijima iz ove Odluke (kriterijima za određivanje početne visine zakupnine ili kriteriju minimalnog iznosa zakupnine za posebne vrste zakupnika, npr. za ustanove kojima je osnivač Grad) ili
- prema procjeni tržišne vrijednosti zakupa od strane ovlaštenog procjenitelja (npr. u slučaju posebno opremljenog poslovnog prostora ili novoopremljenog prostora u koji su izvršena znatna ulaganja).

Članak 9.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor određuje se umnoškom vrijednosti sljedećih elemenata:

- korisne površine poslovnog prostora
- koeficijenta djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru
- broja bodova prema zonama koje su utvrđene u članku 12. ove Odluke
- vrijednosti boda.

Gradonačelnik donosi odluku o vrijednosti elemenata: broja bodova i vrijednosti boda, za utvrđivanje početne visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada.

Gradonačelnik može, na temelju procjemenog elaborata ovlaštenog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora, odlukom o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora odrediti početnu mjesečnu zakupninu u iznosu višem od početne mjesečne zakupnine određene prema stavku 1. ovog članka, vodeći računa o atraktivnosti poslovnog prostora (lokaciji, opremljenosti i sl.), odnosno povećanom tržišnom interesu za određeni poslovni prostor.

Članak 10.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom površina između zidova prostorija (uključujući ulazno - izlazni prostor), površine sanitarnog čvora, izloga, galerije, podruma, terase, balkona, lođe, hodnika i stubišta između navedenih prostorija te površine pod ugrađenim namještajem.

Članak 11.

Koeficijent djelatnosti određuje se prema pojedinim djelatnostima koje će se obavljati u poslovnom prostoru, a koje su dopuštene sukladno posebnim propisima i prostornoplanskoj dokumentaciji za područje Grada Slatine.

Za poslovni prostor u kojem se namjena utvrđuje za više različitih djelatnosti, početna zakupnina se određuje za onu djelatnost za koju je odlukom utvrđen veći koeficijent djelatnosti.

Djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada klasificiraju se prema koeficijentima na sljedeći način:

1. smještaj telefonskih centrala1,8
2. trgovina, pekarnica, ugostiteljstvo, bankarske i odvjetničke usluge1,0
3. obrtničke radionice, knjigovodstvene, projektantske i slične usluge0,8
4. proizvodne djelatnosti0,7
5. vatrogasna djelatnost.....0,6
6. garaže i garažna mjesta.....0,5
7. deficitarni i tradicijski proizvodni obrti.....0,3
8. djelatnosti trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada od posebnog interesa za Grad.....0,2
9. političke stranke, vijeće nacionalne manjine0,2
10. djelatnosti ustanova kojima je osnivač Grad Slatina i neprofitnih udruga koje su od općedruštvenog značaja.....0,1

Članak 12.

Broj bodova određuje se prema zoni Grada u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada, u smislu ove Odluke, razvrstavaju se u tri zone kako slijedi:

I. zona – uže središte grada Slatine, koje odgovara I. zoni za obračun komunalne naknade,

II. zona – preostalo područje gradskog naselja Slatina,

III. zona – prigradska naselja na području Grada Slatine.

Vrijednost boda određuje se prema dostupnim tržišnim pokazateljima dobivenim od županijskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 13.

Početna visina zakupnine umanjuje se za 30% kada se cijeli prostor nalazi u dvorištu i podrumu.

Podrumom se smatra dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređen zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja odnosno suterena.

Članak 14.

Iznimno, u svrhu stavljanja u funkciju poslovnog prostora, ako se za određeni poslovni prostor natječaj za zakup raspisuje više puta uzastopno za istu djelatnost, a ponude i dalje ne pristižu, početna zakupnina (bilo da je određena temeljem kriterija iz ove Odluke ili temeljem procjemenog elaborata) može se odlukom gradonačelnika odrediti i u nižem iznosu i to:

- za treći natječaj u visini 80% početne zakupnine
- za četvrti natječaj u visini 70% početne zakupnine
- za svaki sljedeći natječaj u visini 50% početne zakupnine.

Članak 15.

Ustanovama kojima je osnivač Grad Slatina te tijelima državne uprave i područne (regionalne) samouprave gradonačelnik može odlukom odrediti mjesečnu zakupninu u iznosu od 0,13 EUR za cjelokupni poslovni prostor koji im je dat u zakup.

IV. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 16.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga s Gradom sklapa Republika Hrvatska, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Slatine, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima Grada Slatine utvrđenim ovom Odlukom prema mjestu gdje se poslovni prostor nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može

zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset (10) godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset (10) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima iz ove Odluke, s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset (10) godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset (10) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima iz ove Odluke, s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 3. i 4. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 3. i 4. ovoga članka, ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv njega će se pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Sukladno zakonu, odredbe stavaka 3. i 4. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Članak 17.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz članka 16. stavaka 3. i 4. Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, o čemu će se sklopiti dodatak (aneks) ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz prethodnog stavka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Članak 18.

Poslovni prostori koji se daju u zakup putem javnog natječaja daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od najmanje jedne (1) godine, a najduže na deset (10) godina.

Garaže i garažna mjesta daju se u zakup na najduže pet (5) godina.

Poslovni prostori koji se daju u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada mogu se dati u zakup na neodređeno vrijeme.

Članak 19.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi gradonačelnik.

Odlukom iz prethodnog stavka gradonačelnik utvrđuje djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visinu početnog iznosa mjesečne zakupnine, dužinu trajanja zakupa, iznos jamčevine, kao i posebne uvjete ako se isti utvrđuju.

Članak 20.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada Slatine te putem lokalnih medija informiranja.

Javni natječaj traje najmanje osam (8) dana, računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave natječaja.

Članak 21.

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška, površinu, etažu i poziciju na etaži, tlocrtni opis i druge potrebne podatke)
2. djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. početni iznos mjesečne zakupnine,
5. iznos, rok za uplatu te broj računa i druge podatke za uplatu jamčevine, uz odredbe o uvjetima povrata jamčevine
6. sadržaj pisane ponude i rok za podnošenje ponuda,
7. odredbu da je ponuditelj podnošenjem ponude izričito suglasan da Grad može prikupljati, koristiti i obrađivati u ponudi dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja,
8. odredbu da se nepravodobne, nepotpune i nerazumljive ponude neće razmatrati,
9. odredbu da sve ponude, uključujući i one za koje je propisano da se ne razmatraju, Grad otvara i trajno zadržava, odnosno ponude i njihovi prilozi ne vraćaju se ponuditelju,
10. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati fizička ili pravna osoba koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Slatini i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Slatine,
11. odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu,
12. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od petnaest (15) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluke o prihvatu ponude, sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor ili u protivnom gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine,
13. odredbu da zakupnik poslovni prostor uzima u zakup u viđenom stanju,
14. odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima, bez prava ili s pravom povrata istih, sukladno odredbama ove Odluke,
15. odredbu o načinu i roku dostave odluke gradonačelnika (o prihvatu ponude, odabiru najpovoljnije ponude ili poništenju natječaja) svim natjecateljima,
16. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
17. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine,
18. odredbu o prihvatanju povećanja iznosa zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela Grada.

Članak 22.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju obvezno treba sadržavati:

- podatke o ponuditelju (ime/naziv, prebivalište/sjedište ponuditelja, OIB, broj žiro računa - IBAN za potrebe povrata jamčevine te kontakt podatke ponuditelja i odgovorne osobe ponuditelja)
- oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda (sukladnu oznaci iz teksta natječaja)
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u eurima
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru
- izjavu ponuditelja da zakupljeni prostor neće dati u podzakup, niti po bilo kojoj pravnoj osnovi trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje, niti na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje prostora koje po svojem sadržaju odgovara podzakup, da će u slučaju prihvata ponude dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos propisan natječajem i/ili ugovorom o zakupu te da prihvaća i sve druge uvjete iz ovoga natječaja
- vlastoručni potpis ponuditelja, odnosno odgovorne osobe ponuditelja ili punomoćnika, uz pečat.

Uz pisanu ponudu svaki ponuditelj obvezno treba priložiti sljedeće isprave i dokaze:

- presliku osobne iskaznice (ako su ponuditelji: fizičke osobe, uključujući obrtnike), odnosno dokaz o upisu u nadležni registar - sudski registar, obrtni registar, registar udruga - iz kojeg je vidljivo za obavljanje kojih djelatnosti je ponuditelj registriran (ako su ponuditelji: pravne osobe ili obrtnici),
- dokaz o uplati propisane jamčevine,
- dokaz da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Gradu Slatini i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Slatine, po bilo kojoj osnovi,
- isprave izdane od bankarskih i/ili drugih financijskih institucija kojima se dokazuje bonitet, solventnost i nepostojanje blokade računa ponuditelja u posljednjih šest (6) mjeseci (BON 1 i BON 2 / SOL 1 i SOL 2) ili potvrdu nadležnog tijela da nije u mogućnosti izdati takvu ispravu (s razlozima neizdavanja informacije) - u izvorniku, ne starije od 30 dana od dana izdavanja,
- dokaz o zakonskom pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, koji obvezno trebaju priložiti ponuditelji koji se pozovu na pravo prednosti u svojoj ponudi i bez kojega se pravo prednosti neće razmatrati (rješenje, potvrda ili sl. nadležnog tijela).

Sadržaj ponude i priloga te ostali uvjeti za ponudu (uvezivanje ponude i priloga u cjelinu i sl.) detaljno će se propisati u samom javnom natječaju.

Ponuditelj je vezan svojom ponudom i ne može je naknadno mijenjati niti podnositi novu ponudu, a u slučaju odustajanja od predane ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

Sve ponude, uključujući i one za koje je propisano da se ne razmatraju, Grad Slatina otvara i trajno zadržava u izvornom, zaprimljenom obliku (u svrhu dokazivanja ispunjavanja/neispunjavanja natječajnih uvjeta), odnosno ponude i njihovi prilozi ne vraćaju se ponuditelju.

Članak 23.

Gradonačelnik će imenovati radno tijelo za otvaranje i ocjenu ponuda pristiglih na natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika i članova.

Predsjednik Povjerenstva i njegov zamjenik obavezno su pravne struke.

Povjerenstvo radi na sjednicama koje saziva predsjednik povjerenstva, odnosno u slučaju njegove spriječenosti zamjenik predsjednika, te mora imati najmanje tri (3) člana nazočna na sjednici za otvaranje i ocjenu ponuda.

Sjednica Povjerenstva se održava samo u slučaju pravodobno pristigle/ih ponude/a.

U slučaju kad gradonačelnik donese odluku o poništenju natječaja prije otvaranja ponuda, Povjerenstvo se neće sastati, a upravno tijelo Grada nadležno za financije isplatit će iznos uplaćenih jamčevina ponuditeljima na njihov zahtjev na traženi račun, a neotvorene ponude će pisarnica Grada vratiti njihovim podnositeljima, ako podnesu pisani zahtjev za povratom ponude.

Članak 24.

Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo će izvršiti uvid u identifikacijske isprave i punomoći ponuditelja i punomoćnika.

Ako netko od nazočnih ponuditelja ili punomoćnika nema identifikacijsku ispravu ili važeću punomoć, isti nema pravo biti nazočan otvaranju ponuda.

U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnom prostoru koji je predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, zaprimljenim ponudama (njihovoj pravodobnosti, potpunosti/nepotpunosti, ponuđenom iznosu zakupnine i njihovim ponuditeljima) te zaključak Povjerenstva u kojemu se gradonačelniku predlaže odluka o prihvatanju najpovoljnije ponude, odnosno prihvatu jedine valjane ponude ili poništenju natječaja.

Otvaranje ponuda i utvrđivanje sadržaja ponuda je uvijek javno, dok ocjenu ponuda i donošenje svog zaključka Povjerenstvo može izvršiti u javnom ili nejavnom dijelu sjednice.

Članak 25.

Kriterij za odabir ponude je najpovoljnija ponuda.

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

Članak 26.

Iznimno od članka 25. ove Odluke, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo i dokažu ga u ponudi priloženim valjanim ispravama, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Pravo prednosti ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 27.

Za donošenje odluke gradonačelnika o prihvatu ponude dovoljno je da je na javni natječaj pravodobno pristigla jedna ponuda koja ispunjava sve natječajne uvjete (pravovaljana ponuda).

U slučaju kad je pristiglo više pravovaljanih ponuda, gradonačelnik može donijeti odluku o odabiru najpovoljnije ponude.

Odluke iz stavka 1. i 2. ovoga članka donosi gradonačelnik nakon uvida u zapisnik Povjerenstva o otvaranju i ocjeni ponuda, pod uvjetom da ne postoje razlozi za donošenje odluke gradonačelnika o poništenju natječaja.

Članak 28.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju natječaja prije i nakon otvaranja ponuda, sve do donošenja odluke o prihvatu ponude ili odabiru najpovoljnije ponude.

Gradonačelnik će odlukom poništiti objavljeni natječaj:

- ako jedini ponuditelj ili svi ponuditelji odustanu od podnesenih ponuda, ili
- ako nijedna od pristiglih otvorenih ponuda nije pravovaljana, ili
- ako se zbog više sile ili drugog razloga privremeno ili trajno odustaje od davanja poslovnog prostora u zakup.

Natječaj se može poništiti i samo djelomično, u dijelu koji se odnosi samo na neke od svih poslovnih prostora oglašanih za zakup, dok za ostale poslovne prostore i dalje ostaje na snazi.

Odluka o poništenju natječaja objavljuje se na isti način kao i natječaj.

Ako u roku za podnošenje ponuda ne pristigne nijedna ponuda, samim istekom roka smatra se da je taj natječaj završio te se neće poništavati i može se raspisati ponovno.

Članak 29.

Odlukom o odabiru/prihvatu ponude za svaki poslovni prostor utvrdit će se:

- ponuditelj čija je ponuda prihvaćena ili najpovoljniji ponuditelj
- poslovni prostor koji se daje u zakup
- vrijeme trajanja zakupa
- iznos mjesečne zakupnine
- rok za sklapanje ugovora o zakupu
- posljedice nesklapanja ugovora u roku (posebice gubitak prava na povrat jamčevine).

Članak 30.

Ako najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Za taj poslovni prostor raspisat će se novi javni natječaj.

Članak 31.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude nakon otvaranja ponuda, ne izabire se drugi najpovoljniji ponuditelj, već se za predmetni poslovni prostor raspisuje novi natječaj, a ponuditelj koji je odustao nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Novi natječaj za predmetni poslovni prostor neće se raspisati u slučaju da je neki od ponuditelja odustao od svoje ponude prije otvaranja ponuda, pri čemu zadržava pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 32.

Jamčevine koje su uplatili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se natjecateljima po završetku javnog natječaja.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i razmjerno svojoj visini uračunava u prve mjesečne iznose zakupnine.

V. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 33.

S najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora koji osobito treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana (ime i prezime/naziv, adresu/sjedište, OIB, ime i prezime zastupnika)
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora te odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. vrijeme na koje se ugovor sklapa i datum od kada se primjenjuje
5. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja zakupnine
6. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela Grada
7. zakupnikovu obvezu plaćanja troškova tekućeg održavanja poslovnog prostora, režijskih troškova i drugih obveza za prostor
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja, zajedničkih prostorija te zajedničkih usluga u poslovnoj zgradi (kad oni postoje i koriste se) te plaćanju troškova vezanih uz njih
9. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, uz naznaku ima li pravo povrata (refundacije) uložених sredstava od strane Grada
10. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
11. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, niti po bilo kojoj pravnoj osnovi trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje, niti na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje prostora koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu, ili se u protivnom ugovor o zakupu smatra raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa navedenih okolnosti
12. odredbu da je zakupnik, u roku od 15 dana od dana upisa/registracije svake promjene svojih podataka, u obvezi dostaviti zakupodavcu nove podatke o svom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi i broju žiro računa, kako bi se oni pravodobno primijenili te po potrebi izmijenili aneksom ugovora o zakupu
13. odredbu da je zakupnik za vrijeme trajanja zakupa dužan dostaviti zakupodavcu pisanu obavijest o blokiranosti svog računa odmah čim ta okolnost nastupi
14. odredbe o prestanku ugovora
15. odredbu o zakupnikovoj obvezi predaje sredstva osiguranja plaćanja zakupnine (bjanko zadužnica ili dr.) i izjavu zakupnika da zakupodavac može neposredno na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora provesti postupak ovrhe na cjelokupnoj imovini zakupnika radi prisilne naplate nepodmirene dospelje zakupnine
16. odredbu da zakupnik snosi troškove javnobilježničke potvrde (solemnizacije) ugovora o zakupu
17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 34.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Slatini i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Slatine, 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 sklopljen protivno stavku 1. i 2. ovog članka je ništetan.

Članak 35.

Ugovorne strane dužne su poslovni prostor predati u posjed u roku utvrđenom ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji unose podatke o stanju poslovnog prostora.

Ako ugovorom o zakupu nije predviđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 36.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.

Odredba iz prethodnog stavka odnosi se i na zakupnika koji je zasnovao zakup poslovnog prostora temeljem prava prednosti iz članka 26. ove Odluke.

Iznimno, ako se radi o objektu za smještaj turista u vlasništvu Grada, dio nekretnine može se dati u podzakup, ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

Ako zakupnik postupi suprotno odredbama ovoga članka, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa navedenih okolnosti.

Članak 37.

Gradonačelnik će odobriti stupanje pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika samo na vrijeme koje je utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa osnovnim ugovorom o zakupu, pod uvjetom da se, prije potpisivanja aneksa (dodatka) ugovora o zakupu kojim će se urediti stupanje pravnog sljednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, obvezno podmire sva dugovanja po bilo kojem osnovu prema Gradu i svim trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada.

Članak 38.

Za poslovne prostore u kojima je određeno obavljanje obrta, proizvodne djelatnosti, zdravstvene, obrazovne djelatnosti te uredske djelatnosti, ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Radi zajedničkog zakupa poslovnog prostora iz prethodnog stavka, na natječaju za zakup može sudjelovati više natjecatelja s jednom ponudom pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja, uz plaćanje jedne jamčevine.

Ugovorom o zakupu uredit će se način plaćanja ugovorene zakupnine na način da će se svakom zakupniku ispostavljati uplatnica za zakupninu sukladno veličini površine koju koristi, ali uz obvezu solidarne odgovornosti svih zakupnika za plaćanje ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugim zakupnicima iz ugovora o zakupu daje se u zakup cijeli poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu, uz solidarnu obvezu plaćanja cijelog iznosa ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

Ako drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

VI. ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA

Članak 39.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Članak 40.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, redoviti godišnji servisi uređaja i sl.).

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 41.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti gradonačelnika činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, u suprotnom Grad ima pravo jednostrano raskinuti ugovor i zahtijevati povrat u prijašnje stanje i naknadu štete.

Članak 42.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjereni rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara za štetu koju zakupodavac trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje želi izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namijenjene radove.

Članak 43.

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova na poslovnom prostoru, s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti pod uvjetom:

1. da je tekstom objavljenog javnog natječaja ta mogućnost izričito navedena
2. da je za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara pribavljena odgovarajuća dokumentacija (rješenja, dozvole, suglasnosti i sl.) nadležnih tijela.

Iznimno, zakupnik može tražiti suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju tzv. hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete koju nije prouzročio zakupnik.

Članak 44.

Naknada za sredstva koja je zakupnik uložio u zakupljeni poslovni prostor odobrava se sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga s osnova zakupa poslovnog prostora, a za sljedeće nužne (neophodne) radove koji ostaju sastavnim dijelom poslovnog prostora i nakon isteka zakupa:

1. elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela,
2. uređenje sanitarnog čvora,
3. instalacije grijanja,
4. uređenje podova i stropova,
5. popravak krovišta,
6. popravak pročelja
7. eventualni drugi posebni radovi u skladu s minimalno tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost.

Za izvođenje radova uređenja i privođenja namjeni zakupljenog poslovnog prostora zakupnik je obavezan postupati u skladu s važećim odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

Članak 45.

Po radovima izvršenim sukladno prethodnim člancima ove Odluke, koje je zakupnik u potpunosti isplatio, zakupnik može gradonačelniku podnijeti pisani zahtjev za priznavanje i povrat uložених sredstava te uz zahtjev obavezno dostaviti okončane situacije, račune za izvedene radove s dokazom o plaćanju istih te izvješće stručnog nadzora o obavljenim radovima.

Priznavanje uložених sredstava vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišnim cijenama.

Članak 46.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini 50% mjesečne ugovorene zakupnine do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno, ako je odobreni iznos s osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, gradonačelnik može odrediti i veći iznos od 50 % iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje, ali najviše do 70 %.

Članak 47.

Pravo na naknadu uložених sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji nije podnio zahtjev sukladno članku 45. ove Odluke ili nije dobio suglasnost gradonačelnika za izvođenje radova s pravom

naknade za uložena sredstva te ako nisu ispunjeni svi uvjeti za priznavanje uložениh sredstava propisani ovom Odlukom.

Zakupodavac nije dužan zakupniku naknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika ili ako je ugovor prestao istekom ugovorenog vremena zakupa.

VII. ZAKUPNINA I TROŠKOVI KORIŠTENJA PROSTORA

Članak 48.

Zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 49.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti, ali u tom razdoblju nije dužan plaćati zakupninu.

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama samo djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova dužan je plaćati zakupninu umanjenu za 30%.

Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 50.

Zakupnik je dužan na vrijeme plaćati sve režijske troškove zakupljenog poslovnog prostora (vodne usluge, struja, plin, odvoz smeća, dimnjačarske usluge i ostalo), komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda, pričuvu.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, po njihovom dospjeću.

Naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Glede poslovnih prostora u kojima je više zakupnika/korisnika, ugovorom o zakupu može se ugovoriti da troškove iz stavka 1. i 2. ovog članka po dospjeću računa prethodno i u cijelosti podmiruje Grad Slatina, nakon čega pojedini zakupnik/korisnik ima obvezu refundirati ih Gradu u određenom postotku od ukupnog iznosa plaćenih računa, u pravilu razmjerno površini poslovnog prostora koji koristi.

Evidenciju plaćanja troškova za zakupljene i ostale poslovne prostore u vlasništvu Grada vodi upravno tijelo Grada nadležno za financije.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 51.

Na prestanak zakupa primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, sporazumnim raskidom ili otkazom.

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok, odnosno vrijeme između dana dostave otkaza drugoj strani i dana kad prestaje zakup, iznosi 30 dana.

Sukladno zakonu, ugovor o zakupu se otkazuje putem javnog bilježnika.

Članak 52.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan odmah predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva, ako nije drugačije ugovoreno ili propisano zakonom.

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 nije priznato kroz razmjerno smanjenje visine zakupnine.

O primopredaji poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se poslovni prostor nalazi u vrijeme predaje predstavnicima zakupodavca.

Ako o primopredaji poslovnog prostora nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 53.

Zakupodavac 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 zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost ili u kojem je djelatnost obavljala pravna osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,

4. zakupodavac donese odluku da se u poslovnom prostoru obavlja druga djelatnost,

5. ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti,

6. zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost duže od dva mjeseca uzastopno, bez opravdanog razloga.

Ugovor o zakupu zakupodavac i zakupnik mogu otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom koji uređuje područje zakupa poslovnih prostora.

Članak 54.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako zakupnik ima nasljednike, odnosno pravne sljednike koji prihvate preuzimanje ugovorene djelatnosti te stupanje u sva prava i obveze iz dotadašnjeg (osnovnog) ugovora o zakupu.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, na pisani zahtjev nasljednika, odnosno pravnog sljednika, Grad će s njim sklopiti aneks osnovnog ugovora o zakupu, temeljem kojega će nasljednik, odnosno pravni sljednik stupiti u prava i obveze prethodnog zakupnika.

Ako zakupnik nema nasljednike, odnosno pravne sljednike koji bi preuzeli djelatnost te sva prava i obveze iz osnovnog ugovora o zakupu, zakup prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 55.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

Članak 56.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Zakon koji uređuje područje zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora propisao je iznimke od obveze provedbe javnog natječaja, odnosno slučajeve u kojima se poslovni prostor može prodati neposrednom pogodbom, a koji su utvrđeni i ovom Odlukom.

Odredba iz stavka 1. ovog članka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na poslovnom prostoru u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 57.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora.

Na temelju odluke iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik i kupac sklopit će ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u roku od 90 dana od dana donošenja te odluke.

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

Troškove solemnizacije ugovora o kupoprodaji snosi kupac.

Članak 58.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti koju određuje sudski vještak sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina (nastavno: ovlašteni procjenitelj).

Ovlašteni procjenitelj određuje se po odabiru Grada Slatine kao vlasnika poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, na njegov zahtjev procijenjena vrijednost umanjuje se za njegova neamortizirana ulaganja, koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je gradonačelnik dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora, a vrijednost neamortiziranih ulaganja utvrđuje isti ovlašteni procjenitelj koji procjenjuje tržišnu vrijednost poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti gradonačelnika, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja su zakupniku priznata u obliku smanjene zakupnine.

Članak 59.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kupoprodaja neposrednom pogodbom

Članak 60.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada, osim garaže i garažnog mjesta, može se neposrednom pogodbom prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora iz članka 3. stavka 6. ove Odluke, koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i ovom Odlukom, a na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Članak 61.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora, osim garaže i garažnog mjesta, neposrednom pogodbom, na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od pet (5) godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Gradom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina.

Članak 62.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Gradsko vijeće Grada Slatine na prijedlog gradonačelnika.

Popis iz prethodnog stavka objavljuje se u Službenom glasniku Grada Slatine i na službenoj internetskoj stranici Grada Slatine.

Članak 63.

Na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Grada,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 64.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje osobito sadrži:

1. podatke za identifikaciju poslovnog prostora
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora,
3. tržišnu kupoprodajnu cijenu prostora i uvjete njenog plaćanja,
4. podatak da se obrazac za kupoprodaju poslovnoga prostora može preuzeti u pisarnici gradske uprave i na službenoj internetskoj stranici Grada.

Članak 65.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada neposrednom pogodbom osobe iz članka 60. i 61. ove Odluke podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na službenoj internetskoj stranici Grada Slatine.

Zahtjev se podnosi tijelu Grada nadležnom sukladno propisu o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 66.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora mora sadržavati:

1. oznaku poslovnog prostora za koji se zahtjev podnosi,
2. podatke o podnositelju zahtjeva (ime/naziv, adresu/sjedište, OIB, datum od kada je zakupnik, naznaku osobe ovlaštene za zastupanje te kontakt podatke),
3. izjavu o prihvaćanju kupoprodajne cijene naznačene u objavljenom Popisu poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka potrebno je priložiti:

1. preslike ugovora o zakupu poslovnog prostora i svih dodataka (aneksa) ugovora, temeljem kojih se dokazuje neprekidno trajanje zakupa sukladno članku 60. i 61. ove Odluke,
2. potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada da ne postoji dugovanje prema Gradu,
3. potvrdu pravnih osoba u vlasništvu i pretežitom vlasništvu Grada da ne postoji dugovanje prema njima,
4. potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja,

5. pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospelosti ne stariji od 30 dana,
6. dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima,
7. dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada,
8. druge eventualne isprave kojima zakupnik dokazuje svoj status sukladno mjerodavnom zakonu i ovoj Odluci.

Članak 67.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet (5) godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet (5) godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno članku 58. ove Odluke, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti gradonačelnika, gradonačelnik mu može dostaviti pisanu ponudu za sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet (5) godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema s Gradom sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, gradonačelnik će ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na rok od dvije (2) godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako osoba iz stavka 5. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 5. ovoga članka ne dostavi gradonačelniku pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi iz stavaka 1., 2. i 5. ovoga članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojima nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojima upravlja Grad, odnosno pravna osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada, a koja osoba nema s Gradom niti s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu, niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u

posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, gradonačelnik će ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na rok od dvije (2) godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Kupoprodaja poslovnih prostora putem javnog natječaja

Članak 68.

Poslovni prostori za koje nije propisana mogućnost prodaje neposrednom pogodbom prodaju se putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Kriterij za odabir i prihvatanje ponude je najpovoljnija ponuda, odnosno ponuda koja uz ispunjenje svih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos ponudene kupoprodajne cijene.

Gradonačelnik će imenovati radno tijelo (povjerenstvo) za otvaranje i ocjenu ponuda pristiglih na natječaj za kupoprodaju poslovnih prostora, koje je u pravilu isto kao i za zakup poslovnih prostora.

Glede prodaje poslovnih prostora putem javnog natječaja na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke o načinu provedbe javnog natječaja za zakup poslovnog prostora (sastav i djelokrug povjerenstva, sadržaj natječaja i ponuda, rok za primanje ponuda, zapisnik o otvaranju i ocjeni ponuda, donošenje odluka gradonačelnika i ostalo), izuzev odredbi o pravu prednosti prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koja se ostvaruje samo pri zakupu.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 69.

Grad može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada, a za koje se vode postupci na temelju *Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine*, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 70.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se poseban zakon kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora te podredno opći propisi obveznog prava o zakupu.

Članak 71.

Svi postupci davanja u zakup poslovnih prostora, započeti prema *Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine* (Službeni glasnik Grada Slatine, broj 5/19), dovršit će se prema odredbama te Odluke.

Članak 72.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti *Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine* (Službeni glasnik Grada Slatine, broj 5/19).

Članak 73.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Slatine.

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA

Tomo Tomić



DOSTAVITI:

1. Upravnom odjelu za razvoj Grada, ovdje, 2x,
2. Za objavu u Službenom glasniku Grada, ovdje,
3. Za evidenciju akata Gradskog vijeća, ovdje,
4. Arhiva.