

PRIJEDLOG

**ODLUKE
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI
POSLOVNOGA PROSTORA
U VLASNIŠTVU GRADA PRELOGA**

PREDLAGATELJ: gradonačelnik

PREDSTAVNICI PREDLAGATELJA ZADUŽENI

ZA DAVANJE OBRAZLOŽENJA: Ljubomir Kolarek, dr.vet.med., gradonačelnik

Miljenka Radović, mag.iur, pročelnica

Upravnog odjela za upravu i društvene djelatnosti

Prelog, prosinac 2016. godine

Temeljem članka 3, 6. i 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11. i 64/15.) i članka 36. Statuta Grada Preloga (Službeni glasnik Međimurske županije br. 10/09., 26/10., 23/11. i 5/13.), Gradsko vijeće Grada Preloga na svojoj _____ sjednici održanoj dana _____ 2016. godine, donosi

O D L U K U
o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora
u vlasništvu Grada Preloga

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Preloga (u daljnjem tekstu Odluka), određuju se uvjeti i načini davanja u zakup i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Preloga.

Članak 2.

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.
Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljaju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

Gradsko vijeće Grada Preloga može posebnom odlukom odrediti da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Preloga koji se nalazi u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Preloga daje se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka naših građana.

Članak 5.

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 4., zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz st. 1. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz st. 1. ovog članka najkasnije 30 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 poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz st. 1. ovog članka, ako će u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 6.

Odluku o raspisivanju natječaja i odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik može otkazati ugovor o zakupu i pokrenuti postupak za ispražnjenje prostora u skladu s ovom Odlukom i Zakonom.

Članak 7.

Stručne i administrativne poslove iz članka 6. ove Odluke za Gradonačelnik obavlja Upravni odjel za upravu i društvene djelatnosti.

Članak 8.

Natječaj o davanju u zakup poslovnih prostora mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru,
- vrijeme davanja u zakup,
- rok za podnošenje pismenih ponuda,
- sadržaj ponuda,
- kriterije za odabir ponuda,
- prestanak zakupa,
- rok donošenja odluke o najpovoljnijem ponuđaču.

Članak 9.

Nakon isteka roka za podnošenje ponude Gradonačelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor i to na osnovu slijedećih kriterija:

1. najviši ponuđeni iznos zakupnine,
2. interes Grada za novim poslovnim sadržajima,
3. mogućnost zapošljavanja novih djelatnika,
4. deficitarnost djelatnosti,
5. plaćanje obveza prema Gradu Prelogu u zakonskim rokovima (računajući i prijašnje zakupnine).

Razmatraju se samo one ponude koje udovoljavaju uvjetima natječaja. Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rada i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 10.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. podatke o ugovornim stranama,
2. podatke o poslovnoj prostoriji i zgradi u kojoj se one nalaze (mjesto u zgradi i površina),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. vrijeme na koje se zaključuje ugovor,
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. iznos zakupnine i naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi (rok plaćanja i drugo),
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. odredbe o prestanku ugovora,
10. međusobna prava i obveze ugovornih strana,
11. mjesto i datum sklapanja ugovora i potpisi ugovornih stranaka,
12. ostale odredbe u skladu sa Zakonom.

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

Članak 11.

Poslovni prostor daje se u zakup na 5 godina, a po isteku tog vremena može se produžiti.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, za uređivanje kojega zakupac po ugovoru uloži znatnija sredstva, može se zaključiti i na dulji period.

Članak 12.

Raniji zakupnik koji ne uspije na natječaju dužan je u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o najpovoljnijem ponuđaču isprazniti prostor.

Članak 13.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom i Ugovorom o zakupu.

Članak 14.

Poslovni prostor može se dati u zakup i organizacijama civilnog društva (u daljnjem tekstu OCD) što mora biti posebno istaknuto u samom natječaju za zakup poslovnog prostora.

OCD moraju ispuniti osnovne uvjete za prijavu na natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora i to:

- su upisani u odgovarajuće registre;

- su se svojim statutom opredjelili za obavljanje djelatnosti i aktivnosti kojima promiču uvjerenja i ciljeve koji nisu u suprotnosti s Ustavom i zakonom;
- su uredno ispunili obveze iz svih prethodno sklopljenih ugovora o zakupu, ugovora o financiranju iz proračuna Grada i drugih javnih izvora;
- nemaju dugovanja s osnove plaćanja doprinosa za mirovinsko i zdravstveno osiguranje i plaćanje poreza te drugih davanja prema državnom proračunu i proračunu Grada;
- se protiv Korisnika, odnosno osobe ovlaštene za zastupanje ne vodi kazneni postupak i nije pravomoćno osuđen za prekršaje ili kaznena djela definirana Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge;
- imaju utvrđen način javnog objavljivanja programskog i financijskog izvješća o radu za proteklu godinu (mrežne stranice udruge ili drugi prikladan način).

Članak 15.

Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor za OCD su:

1. područje djelovanja OCD,
2. broj članova,
3. ostvarena financijska sredstva i iz drugih izvora, osim Proračuna Grada.

Članak 16.

Ostali uvjeti i kriteriji određeni za zakup poslovnog prostora primjenjuju se i na zakup poslovnog prostora od strane OCD.

Članak 17.

Početnu cijenu zakupnine utvrđuje gradonačelnik na osnovu procjene Odbora za nekretnine.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 18.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Preloga može se prodati sadašnjem zakupniku koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obaveze prema Gradu Prelogu, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i u skladu s odlukama nadležnih tijela Grada Preloga i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javnog objaviti.

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

Sadašnji zakupnik u smislu ovog članka smatra se zakupnik 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 godina.

Članak 19.

Iznimno od odredbe članka 18. pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Prelogom u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Prelogu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Prelogom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet 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 Prelogom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 20.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Preloga može se prodati sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i u skladu s odlukama nadležnih tijela Grada Preloga i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javnog objaviti.

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

Sadašnji korisnik u smislu ovog članka smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 21.

Iznimno od odredbe članka 18. poslovni prostor u vlasništvu Grada Preloga, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

Poslovni prostor može se prodati sukladno stavku 1. ovog članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja tog prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno stavku 1. ovog članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 22.

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

Članak 23.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku određenim ovim Pravilnikom, tržišna cijena se umanjuje za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjenje zakupnine. Tržišnju cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak.

Članak 24.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kad se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Članak 25.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Preloga podnose se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Upravnom odjelu za upravu i društvene djelatnosti Grada Preloga.

Članak 26.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće Grada Preloga ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenju obvezu prema državnom proračunu, jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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.

Članak 27.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

1. izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

2. u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku i:
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,
 - odredbu kojom prodavatelj poslovnoga 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,
 - zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

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

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Na dan stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Preloga (Službeni glasnik Međimurske županije br. 5/97.).

Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objave u Službenom glasniku Međimurske županije.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PRELOGA

KLASA: 021-05/16-01/____
URBROJ: 2019/14-01-16-01
Prelog, _____

PREDSJEDNIK:

Goran Gotal, dipl.iur.

O B R A Z L O Ž E N J E

Područje zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Preloga nije bilo novelirano od 1997. godine prvenstveno iz razloga nepostojanja većeg broja poslovnih prostora. Na eventualne zakupe novih poslovnih prostora direktno je primjenjivan važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Prilikom ciljanog nadzora Državnog ureda za reviziju naloženo je usklađivanje postojeće Odluke o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Preloga s odredbama Zakona o udrugama (NN br. 74/14.) i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (NN broj 26/15.) Isto tako je bilo određeno raspisivanje natječaja za zakup poslovnih prostora koje koriste organizacije civilnog društva.

Na osnovu takvog naloga prišlo se usklađivanju postojeće odluke o zakupu poslovnog prostora i s Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11. i 64/15.).

Osim odredbi koje se odnose na zakup poslovnog prostora od strane organizacija civilnog društva u predloženu odluku ugrađene su i odredbe o kupoprodaji poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću Grada Preloga donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Preloga, u tekstu kako je to gore navedeno.

Pročelnica:

Miljenka Radović, mag.iur.