



**REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA**



OPĆINA ANDRIJAŠEVCI
Općinsko vijeće

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11) i članka 33. Statuta Općine Andrijaševci ("Službeni vjesnik" Vukovarsko-srijemske županije, broj 12/09), Općinsko vijeće Općine Andrijaševci, na 36. sjednici održanoj dana 20.12. 2012. godine donosi

**ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Andrijaševci, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Andrijaševci (u daljnjem tekstu Općine) sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

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

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 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.

Garaža i garažno mjesto mogu se isključivo koristiti za smještaj vozila i ne mogu se koristiti u druge svrhe.

Članak 3.

Općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 2. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, 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 poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Općina i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 5.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

III. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 6.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U slučajevima iz stavka 2. ovoga članka poslovni prostor može se dati u zakup odnosno na korištenje bez naknade.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga 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 stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN, br. 174/04) ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i iz ove Odluke, pozovu se na pravo prvenstva, prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine te dostave pravovaljan dokaz o svom statusu.

Članak 7.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme, sukladno Zakonu te odluci o raspisivanju javnog natječaja koju donosi općinski načelnik za svaki postupak javnog natječaja.

Članak 8.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup donosi općinski načelnik.

Općinski načelnik, posebnim aktom, imenuje Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje provodi postupak javnog natječaja i sastavlja prijedlog odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Članak 9.

Javni natječaj se objavljuje se u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Općine te na službenoj web stranici Općine.

Objava teksta javnog sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor i da li ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku,
4. početni iznos mjesečne zakupnine,
5. odredbu o obvezi jamčevine u visini iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom broja računa na koji se ona uplaćuje te uz napomenu da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da odustane od zaključenja ugovora o zakupu,
6. naznaku da se po zaključenju ugovora o zakupu jamčevina uračunava u zakupninu,
7. pravo sudjelovanje u natječaju,
8. uputu o sadržaju ponude i popisu dokaza koji se moraju priložiti uz ponudu,
9. pravo prvenstva odnosno prednosti,
10. rok za podnošenje i način predaje pismenih ponuda,
11. naziv i adresu tijela kojemu se pismene ponude podnose,
12. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
13. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
14. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor,
15. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuditelja koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja javnog natječaja imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Državnom proračunu RH i Općini Andrijaševci,
16. odredbu da Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,
17. te može sadržavati i druge dodatne uvjete za sudjelovanje na javnom natječaju ukoliko se ocijeni da bi to bilo povoljnije i u interesu Općine Andrijaševci, a što će se odrediti prilikom donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 10.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

1. osnovne podatke o pravnoj i/ili fizičkoj osobi koja se natječe i to:
 - za fizičke osobe: ime i prezime, OIB, adresa, broj žiro-računa za slučaj povrata jamčevine,
 - za pravne osobe: naziv i sjedište, OIB, ime i prezime zakonskog zastupnika odnosno punomoćnika, broj žiro-računa za slučaj povrata jamčevine,
2. presliku osobne iskaznice i dokaz o državljanstvu, ako je natjecatelj fizička osoba,
3. izvornik ili ovjereni preslik rješenja o upisu u sudski registar ili drugi registar za pravnu osobu, odnosno izvornik ili ovjereni preslik odobrenja za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu (obrtnica) kao dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora,
4. izvornik ili ovjereni preslik potvrde nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja u tisku,

5. dokaz o uplaćenju jamčevini,
6. naznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda na natječaj,
7. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
8. izvornik ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje status osobe iz članka 6. stavka 6. ove Odluke,
9. program rada,
10. drugu dodatnu dokumentaciju ukoliko se ocijeni da bi to bilo povoljnije i u interesu Općine Andrijaševci, a što će se odrediti prilikom donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja.

Ako se radi o zajedničkoj ponudi više natjecatelja tada to u ponudi mora biti naznačeno uz navođenje osnovni podataka iz stavka 1. točka 1. ovoga članka za sve ponuditelje iz zajedničke ponude, te uz dostavu dokaza iz članka 1. točki 2., 3. i 4. ovoga članka za sve ponuditelje iz zajedničke ponude.

Pravo na zakup poslovnoga prostora ima osoba koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja i koja uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

Pravo iz stavka 1. Ovoga članka ograničava se prvenstvenim pravom na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora koje imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i iz ove Odluke, pozovu se na pravo prvenstva, prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine te dostave pravovaljan dokaz o svom statusu.

Članak 11.

Javni natječaj se provodi na temelju prikupljanja pisanih ponuda predanih putem pošte preporučeno ili osobno na urudžbeni zapisnik u Općini Andrijaševci.

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja u dnevnom tisku.

Ponude moraju biti zaprimljene najkasnije do datuma i vremena javnog otvaranja ponuda bez obzira na način dostave ponuda.

Članak 12.

Javno otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke, najkasnije osam dana od protoka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je javni natječaj propisno objavljen,
2. broj zaprimljenih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku,
4. utvrđuje se koji ponuditelji odnosno njihovi ovlašteni predstavnici prisustvuju javnom otvaranju.

Javnom otvaranju ponuda smiju prisustvovati ovlašteni predstavnici ponuditelja i druge osobe, međutim pravo aktivnog sudjelovanja na javnom otvaranju ponuda imaju samo članovi Povjerenstva i ovlašteni predstavnici ponuditelja.

Ovlašteni predstavnici ponuditelja prije početka otvaranja moraju članovima Povjerenstva predati svoje pisano ovlaštenje (punomoć) za sudjelovanje na javnom otvaranju ponuda, potpisano od strane odgovorne osobe ponuditelja. Ukoliko je osoba koja je nazočna na javnom otvaranju ponuda ujedno i ovlaštena osoba ponuditelja, tada ista članovima Povjerenstva može umjesto ovlaštenja (punomoći) dati rješenje o registraciji ili obrtnicu odnosno drugu ispravu iz koje je vidljivo tko je zakonski zastupnik ponuditelja.

Članak 13.

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

Javni natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Nakon javnog otvaranja ponuda Povjerenstvo obavlja analizu i ocjenu pristiglih ponuda odnosno utvrđuje zadovoljavaju li pristigle ponude uvjete iz natječaja te o istom sastavlja zapisnik.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovremene i neprecizne ponude kao niti ponude ponuditelja sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele obveze prema Općini Andrijaševci i Državnom proračunu RH, do dana javnog otvaranja ponuda.

U slučaju dva ili više ponuditelja koji ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i koji ponude isti iznos najviše mjesečne zakupnine, najpovoljnijim ponuditeljem bit će izabran onaj čija je ponuda ocijenjena najpovoljnijom ponudom temeljem ocjene programa rada.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka javnog otvaranja ponuda u kojem slučaju ponuditelji imaju pravo na povrat jačevine.

Članak 14.

Ponuditelji koje žele ostvariti prvenstveno pravo dužni su sudjelovati u postupku javnog natječaja, istaknuti u ponudi pravo prvenstva dostaviti pravovaljani dokaz koji dokazuju pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom iznosom mjesečne zakupnine, obvezni su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

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

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

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

Članak 15.

Nakon obavljene ocjene i analize pristiglih ponuda, Povjerenstvo utvrđuje rang listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja te sastavlja prijedlog odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija ponuda.

Najpovoljnija ponuda smatra se ona koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i iznos najviši mjesečne zakupnine.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

Protiv Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, svi ponuditelji koji su sudjelovali na natječaju imaju pravo prigovora općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka Odluke.

Prigovor mora biti dostavljen pravovremeno, u pismenom obliku i obrazložen.

Odluka općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 16.

Ponuditeljima koji su sudjelovali u javnom natječaju bit će dostavljena odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda.

Ponuditeljima koji su sudjelovali u javnom natječaju, a čije ponude nisu prihvaćene, uplaćena jamčevina će se vratiti nakon završetka javnog natječaja a najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunat će se u iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da ponuditelj čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu nakon donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju, isti gubi pravo na povrat jamčevine, a općinski načelnik može izabrati drugu po rang listi najpovoljniju ponudu ili raspisati novi javni natječaj.

Članak 17.

Na temelju odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, općinski načelnik, u ime Općine Andrijaševci sklapa s najpovoljnijim ponuditeljem ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

Ako izabrani ponuditelj ne sklopi ugovor i ne preuzme poslovni prostor u određenom roku, smatra se da je odustao od ugovora.

IV. VISINA ZAKUPNINE

Članak 18.

Visina početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor određuje se posebnom odlukom koju donosi općinski načelnik.

Članak 19.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno odluci općinskog načelnika iz članka 18.ove Odluke.

Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno odluci općinskog načelnika iz članka 18.ove Odluke, iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 6. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti niži od zakupnine utvrđene u stavku 2. ovog članka.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 20.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 21.

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

Članak 22.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom u ugovoru.

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

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovom Odlukom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 23.

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 zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

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

Članak 24.

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 nije dužan plaćati zakupninu.

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

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

Odredbе stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 25.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslana obavijesti dužan prostor predati u posjed.

U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Članak 26.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor u kojem slučaju ima pravo na naknadu štete.

Članak 27.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

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

Članak 28.

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

Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 29.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 30.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Članak 31.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom.

Članak 32.

U slučaju iz članka 31. ove Odluke zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 33.

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

Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 35.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

Otkazni rok iz stavka 1. ovoga članka iznosi 30 dana od dana primitka otkaza.

Ako ugovorom o zakupu poslovnog prostora nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 36.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 37.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Članak 38.

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

Članak 39.

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

Članak 40.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 41.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 42.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 43.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je Općinski sud u Vinkovcima.

Postupci iz stavka 1. ovoga članka su hitni.

VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 44.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji će se javno objaviti.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem korisniku koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće.

Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Pod sadašnjim korisnikom iz stavka 2. ovoga članka podrazumijeva se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu s Općinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Općini Andrijaševci, Jedinstvenom upravnom odjelu.

Iznimno od odredbi iz stavaka 1. i 4. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od 5 godina ako je izvršio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinuto trajanju od najmanje 5 godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 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 5 godina u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina.

Iznimno od odredbi iz stavka 2. i 5. ovoga članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i sadašnji korisnik 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, uz uvjet da je za cijelo razdoblje korištenja toga prostora plaćao Općini naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

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

Članak 45.

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

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama 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 46.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku propisanom ovom Odlukom, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga 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 smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora, odnosno Općine.

Članak 47.

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

Kada 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 3 godine od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 46. stavka 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 48.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) 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,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 46. ove Odluke i:

– odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 (deset) 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 (deset) godina,

– odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 (deset) 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 (deset) 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.

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 49.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se Općini Andrijaševci, Jedinstvenom upravnom odjelu.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- redni broj (oznaku) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, županiji, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni Zahtjev. Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik Općine Andrijaševci, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 50.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 49. ove Odluke općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Općina je dužna primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

Popis poslovnih prostora koji će biti predmet kupoprodaje, sukladno ovoj Odluci, utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom, na prijedlog općinskog načelnika.

Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, naznaku vrste poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika ili sadašnjeg korisnika, površinu i drugo.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se u „Službenom vjesniku” Vukovarsko-srijemske županije, na oglasnoj ploči i web stranici Općine (www.andrijasevci.hr).

Članak 52.

Sredstva od prodaje poslovnih prostora prihod su Proračuna Općine Andrijaševci.

Članak 53.

Na sva ostala pitanja koja nisu regulirana ovom Odlukom primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbe ostalih propisa koji reguliraju pitanja poslovnog prostora te opći akti Općine.

Članak 54.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Andrijaševci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije, broj 2/11).

Članak 55.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku" Vukovarsko-srijemske županije.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ANDRIJAŠEVCI

Klasa: 372-01/12-01

Urbroj: 2188/02-03/12-417

Rokovci, 20.12. 2012. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Dina Rukavna Sokol, dr.med.

Objavljeno u Sl.vjesniku VSŽ, br. 15 od 28.12.2012.